

**Zimmermann, Anne**

**Meinungsforschung zur Revitalisierung der Leisniger  
Altstadt.**

eingereicht als

**BACHELORARBEIT**

an der

**HOCHSCHULE MITTWEIDA**  

---

**UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES**

**Fakultät Maschinenbau**

**Mittweida, 2011**

**Erstprüfer: Herr Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehliß**

**Zweitprüfer: Herr Dipl.-Ing. Thomas Schröder**

## **Vorwort**

Die vorliegende Bachelorarbeit wurde im Zeitraum von Juni – Oktober 2011 für und mit der Stadt Leisnig angefertigt.

Im Zuge einer bereits begonnenen Revitalisierungsphase der Stadt Leisnig sollen die Ergebnisse der Arbeit weitere wichtige Impulse für diesen Prozess liefern.

Der Fokus liegt dabei auf der Revitalisierung der Altstadt, welche als Kern der Stadt in Zukunft wieder aufblühen soll.

Ich bedanke mich bei der Stadtverwaltung Leisnig für die Unterstützung meiner Arbeit. Ein besonderer Dank geht dabei an Frau Sigrun Rüdiger, Citymanagerin der Stadt Leisnig, welche mir stets mit Rat und Tat zur Seite stand.

Des Weiteren danke ich den Einwohnern der Stadt Leisnig für die aktive Mithilfe an diesem Projekt und den vielseitigen Anmerkungen.

## **Bibliographische Beschreibung:**

Zimmermann, Anne:

Meinungsforschung zur Revitalisierung der Leisniger Altstadt. – 2011 – 67 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2011

## **Kurzreferat:**

Ziel dieser Bachelorarbeit ist es, anhand eines eigens erstellten Fragebogens die Bedürfnisse und Wünsche der Leisniger Einwohner an eine hohe Wohnqualität zu erfahren, um auf dieser Wissensgrundlage eine Revitalisierungsphase der Altstadt zielgerichtet durchzuführen. Des Weiteren soll die Grundhaltung der Einwohner zu ihrer Wohnstadt herausgearbeitet werden, um vor allem an dadurch aufgezeigten Schwachpunkten arbeiten zu können.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	I
Inhaltsverzeichnis.....	III
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Tabellenverzeichnis.....	IX
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung .....	1
1.2 Vorgehensweise .....	1
2 Vorstellung der Stadt Leisnig.....	3
2.1 Kurzporträt .....	3
2.2 Stadtübersicht, Abgrenzung des Stadtkerns .....	4
2.3 Demografische Entwicklungen .....	5
2.3.1 Einwohnerentwicklung.....	5
2.3.2 Altersstruktur .....	6
2.4 Entwicklungen des Gebäudebestandes .....	7
2.4.1 Baualter, Modernisierungsgrad .....	7
2.4.2 Leerstandsentwicklung.....	8
2.4.3 Gebietseinteilung .....	11
2.5 Entwicklungskonzepte Altstadt .....	13
2.5.1 European 10 .....	13
2.5.1.1 Projektvorstellung .....	13
2.5.1.2 Zusammenfassung der verschiedenen Konzepte / Tendenzen .....	14
3 Datenerhebung zur Meinungsforschung .....	18
3.1 Hauptfragebogen .....	18
3.1.1 Muster .....	18
3.1.2 Erläuterungen zu den Fragestellungen .....	18
3.2 Persönliche Befragung .....	19
3.2.1 Muster .....	19
3.2.2 Erläuterungen zu den Fragestellungen .....	19
4 Datenauswertung.....	20
4.1. Auswertung (Haupt-)Fragebogen.....	20
4.1.1 Allgemeine Auswertung .....	20

4.1.1.1 Geschlechterverteilung .....	20
4.1.1.2 Altersverteilung.....	21
4.1.1.3 Teilnahmeanteil nach Familienstand .....	22
4.1.1.4 Teilnahmeanteil nach Berufsgruppen .....	22
4.1.1.5 Teilnahmeanteil nach Wohnformen .....	23
4.1.1.6 Wohngegenden in Leisnig .....	23
4.1.1.7 Einschätzungen der Stadt Leisnig.....	24
4.1.1.8 Platzierung: Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen.....	26
4.1.1.9 Beurteilung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen .....	27
4.1.1.10 Interesse an einer neuen modernen Altstadtwohnung.....	30
4.1.2 Auswertung Frage: Wie wirkt die Stadt Leisnig auf Sie? .....	32
4.1.2.1 nach Altersgruppen .....	32
4.1.2.2 nach Familienstand .....	34
4.1.2.3 nach Wohnform .....	35
4.1.2.4 nach Wohngegend in Leisnig .....	37
4.1.3. Auswertung Frage: Welche Punkte machen eine hohe Wohnqualität aus? .....	41
4.1.3.1 nach Altersgruppe .....	41
4.1.3.2 nach Familienstand .....	43
4.1.3.3 nach Wohnform .....	44
4.1.3.4 nach Wohngegend in Leisnig .....	46
4.1.4 Auswertung Frage: Wie beurteilen Sie die Modernisierungsmaßnahmen der Altstadt? ...	50
4.1.4.1 nach Altersgruppen .....	50
4.1.4.2 nach Familienstand .....	51
4.1.4.3 nach Wohnform .....	51
4.1.4.4 nach Wohngegend in Leisnig .....	52
4.1.5 Auswertung Frage: Würden Sie in Zukunft eine modernisierte Wohnung in der Altstadt beziehen? .....	53
4.1.5.1 nach Altersgruppe .....	53
4.1.5.2 nach Familienstand .....	54
4.1.5.3 nach Wohnform .....	55
4.1.5.4 nach Wohngegend in Leisnig .....	56
4.1.6 Auswertung der Gründe für <i>Nein</i> zur vorhergehenden Frage .....	57
4.1.6.1 nach Altersgruppe .....	57
4.1.6.2 nach Familienstand .....	58
4.1.6.3 nach Wohnform .....	59

4.1.6.4 nach Wohngegend in Leisnig .....	60
4.1.7 Anmerkungen .....	61
4.2 Kleine persönliche Befragung .....	64
5 Schlusswort .....	66
Quellenverzeichnis .....	X
Anlagenverzeichnis.....	XII
Eidesstattliche Erklärung .....	XXI

## **Abkürzungsverzeichnis**

DSK: Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

StaLaS: Statistisches Landesamt Sachsen

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadtplan.....	4
Abbildung 2: Altstadt.....	5
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Leisnig 1998 – 2010 .....	6
Abbildung 4: Altersstruktur zwischen 2000 und 2009 .....	7
Abbildung 5: Baualter.....	7
Abbildung 6: Modernisierungsgrad.....	8
Abbildung 7: Entwicklung Wohnungsbestand .....	9
Abbildung 8: Leerstand Wohnen .....	10
Abbildung 9: Gebietseinteilung.....	11
Abbildung 10: Übersicht Blockeinteilung.....	12
Abbildung 11: Übersicht aus nördlicher Richtung.....	15
Abbildung 12: Grundstücksüberbauung Block 11.....	16
Abbildung 13: Beispiel Blockkonzept .....	17
Abbildung 14: Beispiel Blockgestaltung Schaubild.....	17
Abbildung 15: Geschlechterverteilung.....	20
Abbildung 16: Altersverteilung .....	21
Abbildung 17: Teilnahmeanteil nach Familienstand.....	22
Abbildung 18: Kinderanteil.....	22
Abbildung 19: Teilnahmeanteil nach Berufsgruppen .....	22
Abbildung 20: Teilnahmeanteil nach Wohnformen.....	23
Abbildung 21: Teilnahmeanteile nach Wohngegenden.....	23
Abbildung 22: Allgemeine Einschätzung der Eigenschaften der Stadt Leisnig .....	24
Abbildung 23: Allgemeine Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen .....	27
Abbildung 24: Allgemeine Interessenverteilung an einer neuen modernisierten Altstadtwohnung...	30
Abbildung 25: Allgemeine Verteilung der NEIN-Begründungen .....	31
Abbildung 26: Eigenschaftenauswertung nach dem Alter .....	32
Abbildung 27: Eigenschaftenauswertung nach dem Familienstand.....	34
Abbildung 28: Eigenschaftenauswertung nach der Wohnform.....	35
Abbildung 29: Eigenschaftenauswertung nach der Wohngegend (1) .....	37
Abbildung 30: Eigenschaftenauswertung nach der Wohngegend (2) .....	40
Abbildung 31: Beurteilung der Modernisierung - nach Alter.....	50
Abbildung 32: Beurteilung der Modernisierung - nach Familienstand.....	51
Abbildung 33: Beurteilung der Modernisierung - nach Wohnform .....	51



Abbildung 34: Beurteilung der Modernisierung - nach Wohngegend.....	52
Abbildung 35: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Alter .....	53
Abbildung 36: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Familienstand.....	54
Abbildung 37: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Wohnform.....	55
Abbildung 38: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Wohngegend.....	56
Abbildung 39: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Alter .....	57
Abbildung 40: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Familienstand.....	58
Abbildung 41: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Wohnform.....	59
Abbildung 42: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Wohngegend.....	61
Abbildung 43: Altersverteilung persönliche Befragung .....	64
Abbildung 44: Gründe für die Standortwahl .....	65
Abbildung 45: Eigenschafteneinschätzung persönliche Befragung .....	66
Abbildung 46: geringe Belichtung .....	XIII
Abbildung 47: Bodenversiegelung, geringe Belichtung .....	XIII
Abbildung 48: Grundstücksüberbauung.....	XIII

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Allgemeine Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen.....	26
Tabelle 2: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Alter .....	41
Tabelle 3: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Familienstand ....	43
Tabelle 4: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohnform .....	44
Tabelle 5: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohngegend (1)	46
Tabelle 6: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohngegend (2)	47
Tabelle 7: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - Rückbaugebiete.....	48
Tabelle 8: Platzierung, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - Ortsteile .....	49
Tabelle 9: Konzeptzusammenfassung .....	XV

# **1 Einleitung**

## **1.1 Problemstellung**

In Zeiten sich verändernder Wohnformen und Wohnbedürfnissen als Folge demografischer und gesellschaftlicher Entwicklungen, ist es von großer Bedeutung, Wohnstandorte an diese Bedürfnisse anzupassen.

Besonders schwierig erscheint diese Aufgabe an Standorten wie der Leisniger Altstadt, da jene durch städtebauliche Schwächen und historische Stadtbilder den Anforderungen an veränderte Wohnformen am wenigsten gewachsen sind.

Die Leisniger Altstadt ist durchweg geprägt von einer hohen Kleinteiligkeit in der Bebauung, einem hohen Sanierungsbedarf der historischen Gebäude, einer starken Überbauungen der Grundstücke mit großen Bodenversiegelungen und somit einer fehlenden Kapazität an Grün- und Freiflächen. Im gesamten Altstadtgebiet herrscht ein hoher Leerstand, welcher besonders dazu beiträgt, dass die Altstadt als Mittelpunkt der Stadt Leisnig ihre Zentrumsfunktion nach und nach verliert.

Um diesem Verlust entgegenzuwirken und das Stadtbild aufzubessern soll die Altstadt eine Revitalisierung erfahren. Im Zuge baulicher Maßnahmen soll das Zentrum als Aushängeschild der Stadt gestärkt und besonders als Wohnstandort wieder ansprechend werden. Die Einwohner sollen sensibilisiert werden in den Kern der Stadt zu ziehen und dabei nach und nach die Rand- und Rückbaubereiche zu verlassen.

Um eine zielgerichtete Stadtrevitalisierung und Gebäudesanierung vorzunehmen, ist es wichtig die individuellen Bedürfnisse der Einwohner zu kennen, welche als potenzielle Neumieter der Altstadt in Frage kommen. Des Weiteren ist die Grundhaltung der Einwohner zu ihrer Heimatstadt interessant und ihre Offenheit hinsichtlich einer zukünftigen Umstrukturierung des Zentrums.

## **1.2 Vorgehensweise**

- Auseinandersetzung mit allgemeinen Daten der Stadt Leisnig (Lage, Infrastruktur, Wirtschaft, Kultur, ...).

- Schaffen eines Überblicks über die Stadtentwicklung u. a. mit Hilfe des Stadtentwicklungskonzepts 2020 und des Blockkonzeptes „Block 11“.
- Herausarbeiten wichtiger Schwerpunkte (Fokus Altstadt), wie
  - Einwohner- und Altersstruktur
  - Wohnungsbestands- und Leerstandsentwicklung
  - Stadtteile, Stadtgebiete
  - Entwicklungskonzepte (Europaplan 10, Block 11)
- Problemzusammenfassung: Die Altstadt soll ihre ursprüngliche Zentrumsfunktion wiedererhalten, sie soll Zentrum des städtischen Lebens sein und auch besonders als Wohnstandort wieder attraktiv werden.
  - Wie stehen die Bewohner zu ihrer Stadt? Wie stehen sie zu möglichen Umgestaltungen des historischen Kerns? Welche Anforderungen stellen die Einwohner an das Wohnen?
- Meinungsforschung mit Hilfe einer Umfrage, die sich an die Einwohner der Stadt und deren Ortsteile widmet.
  - Fragebogenerstellung: Art & Umfang der Befragung soll angemessen sein, kurz und auf das Wesentliche konzentriert.
  - Vervielfältigung durch die Fa. Werbeservice Voigtländer und Verteilung mittels Wochenkurier am 10.08.2011.
  - Vorstellen des Projektes und des Fragebogens über die Tageszeitungen, insbesondere um die Einwohner zum Ausfüllen des Bogens zu sensibilisieren.
  - Rückgabemöglichkeit per Abgabe im Bürgeramt, an die Wohnungsgenossenschaften, per E-Mail oder online auf [www.leisnig.de](http://www.leisnig.de) bis zum 26.08.2011.
  - Auswertung der Umfrage.
- Persönliche Befragung zugezogener Familien in der Umgebung von Leisnig.
  - Warum haben sie sich für die Region rund um die Bergstadt als Wohnstandort entschieden? Wie stehen sie zu ihrer Nachbarstadt?
    - Erstellung eines Fragebogens
    - Persönliche Befragung
    - Auswertung der Antworten

## 2 Vorstellung der Stadt Leisnig

### 2.1 Kurzporträt

Die Bergstadt Leisnig liegt zentral im Städtedreieck Chemnitz-Dresden-Leipzig und gehört somit zum Landkreis Mittelsachsen im Freistaat Sachsen. In Mitten des Sächsischen Burgenlandes befindet sich Leisnig in und gleichzeitig über dem Tal der Freiburger Mulde.

In Leisnig leben 6.437 Einwohner (Stand: 30.4.2011)<sup>1</sup>, darunter zählen die Einwohner der Stadt Leisnig, sowie die Einwohner der 12 eingemeindeten Dörfer Brösen, Fischendorf, Gorschwitz, Klosterbuch, Meinitz, Minkwitz, Queckhain, Paudritzsch, Röda, Scheergrund, Tautendorf und Tragnitz.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst ca. 30 km<sup>2</sup>, woraus sich eine Bevölkerungsdichte von 214 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ergibt.<sup>2</sup>

Leisnig besitzt eine direkte Anschlussstelle an die Autobahn 14 in ca. 8 km Entfernung, sowie direkte Anbindungen an die Bundesstraßen 107, 169 und 175. Der Leisniger Bahnhof bindet die Kleinstadt an die Bahnstrecken Leipzig und Dresden über Döbeln. Somit verfügt die Kleinstadt über eine ausgezeichnete zentrale Lage zu den drei wichtigen Wirtschaftszentren im Landkreis Mittelsachsen: Leipzig, Dresden und Chemnitz. Die Entfernungen betragen in der gleichen Reihenfolge 50 km, 60 km und 45 km.<sup>3</sup>

Zu den führenden Wirtschaftsbranchen zählen die Metallverarbeitende Industrie (AEL Apparatebau GmbH, Gämmerler AG,...), die keramische Industrie (Kerateam Fliesenproduktions- und vertriebs GmbH & Co. KG), Handwerksbetriebe (Leisniger Fensterbau GmbH, Leisniger Burgbäckerei,...) und der Obstanbau (Leisniger Obstgarten GmbH).<sup>4</sup>

Zu den kulturellen Highlights der Stadt gehört die 1.000 Jahre alte Burg Mildestein, in welcher auch der berühmte Leisniger Riesenstiefel ausgestellt ist. Weitere Sehenswürdigkeiten sind das Museum für historische Fahrzeuge und Maschinen oder auch das ehemalige Zisterzienserkloster Buch mit über 800 Jahre alten Mauern. Die Leisniger Altstadt

---

<sup>1</sup> StaLaS [Bevölkerung nach Gemeinden, 2011]

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Leisnig [Überblick. Fakten zur Stadt, 2011]

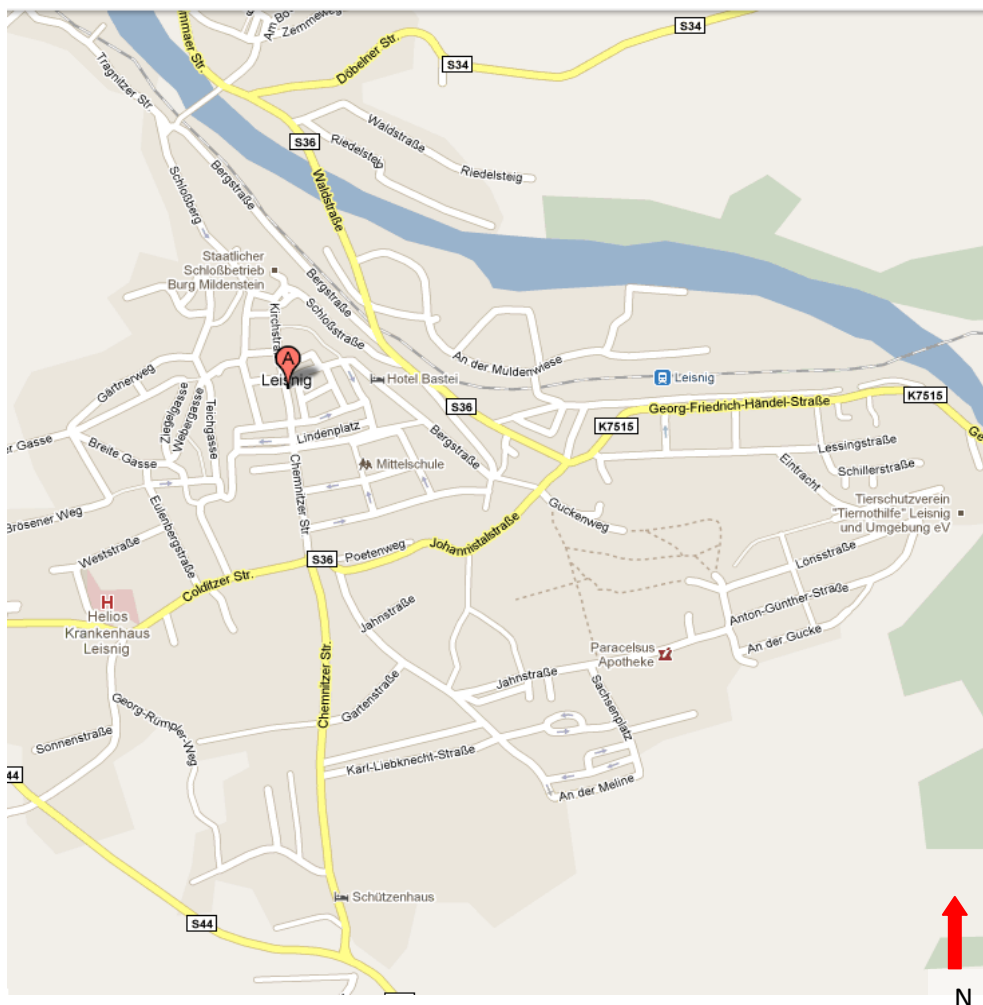
<sup>3</sup> Vgl. Ebd.

<sup>4</sup> Vgl. Ebd.

Vielfältig sind auch die Veranstaltungen, die immer wieder zahlreiche Besucher nach Leisnig locken. Darunter das jährliche Burg- und Altstadtfest, die Faschingsveranstaltungen des Leisniger Carneval Clubs und das Blütenfest.

## 2.2 Stadtübersicht, Abgrenzung des Stadtkerns

Die folgende Abbildung zeigt schematisch den Stadtplan und die Wegebeziehungen der Bergstadt. Hier erkennt man gelb gekennzeichnet wichtige Hauptstraßen, welche Leisnig mit den umliegenden Orten verbindet. Der Streckenverlauf der Eisenbahnlinie und Standort des Bahnhofes sind ebenfalls zu erkennen. Von Norden bis Osten ist der Verlauf der Freiburger Mulde im Tal ersichtlich.



### Abbildung 1: Stadtplan

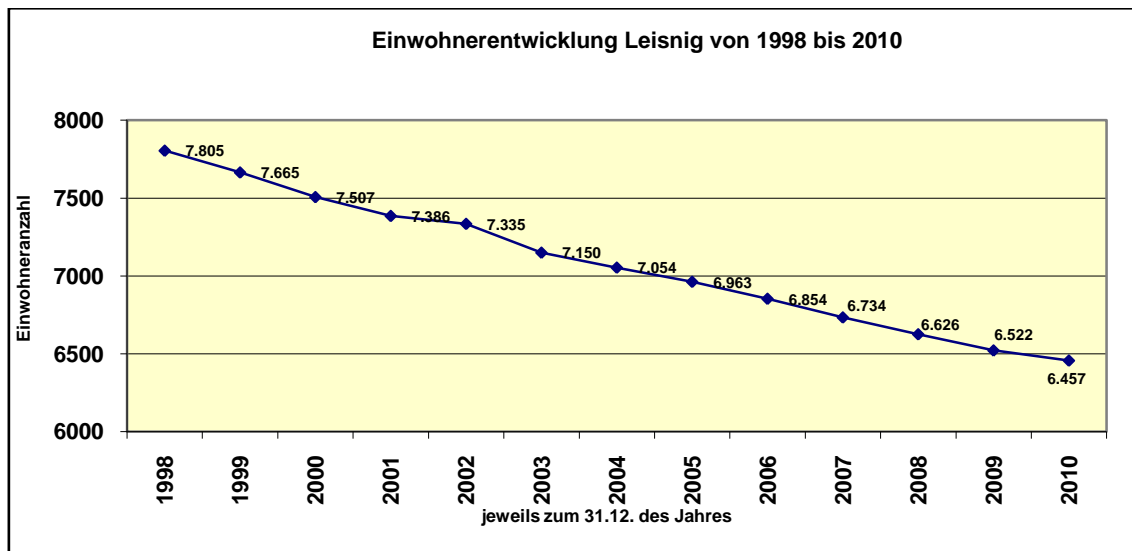
(Quelle: Google Inc. [2011])

(Quelle: Stadt Leisnig [Stadtplan, 2011])

### 2.3.1 Einwohnerentwicklung

<sup>5</sup> Vgl. DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S.19]

5



**Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Leisnig 1998 – 2010**

(Eigene Zusammenstellung nach StaLaS 2011)

Seit der Wende 1989 sinkt die Einwohnerzahl weiter kontinuierlich, jährlich ca. um 1% - 2%. In 20 Jahren nach der friedlichen Revolution verlor die Bergstadt mehr als 2.000 Einwohner.<sup>7</sup>

Die aktuellste Einwohnerzahl mit Stand vom 30.04.2011 liegt mit einer Größe von 6.437 vor.

### 2.3.2 Altersstruktur

An der Bevölkerungsentwicklung in Leisnig in den letzten Jahren ist der allgemeine Trend hin zu einer immer älter werdenden Bevölkerung zu erkennen.

Geringere Geburtenzahlen und die Abwanderung junger Familien nach der Wende bewirkten einen starken Kinderrückgang besonders in der Altersgruppe 6 – 14 Jahre.

Ebenfalls Folge der Abwanderung sind starke Schrumpfungen der Bevölkerungsgruppen der Haushalts- und Familiengründer (15 – 29 Jahre) und der Familien (30 – 49 Jahre).

Die Gruppe der 50 – 64 – jährigen blieb in Ihrem Bevölkerungsanteil nahezu konstant. Die einzige Gruppe, welche ein Wachstum vernehmen kann, ist die der über 65-jährigen. In den letzten zehn Jahren nahm ihr Anteil um mehr als 8% zu.

<sup>7</sup> Vgl. Ebd.



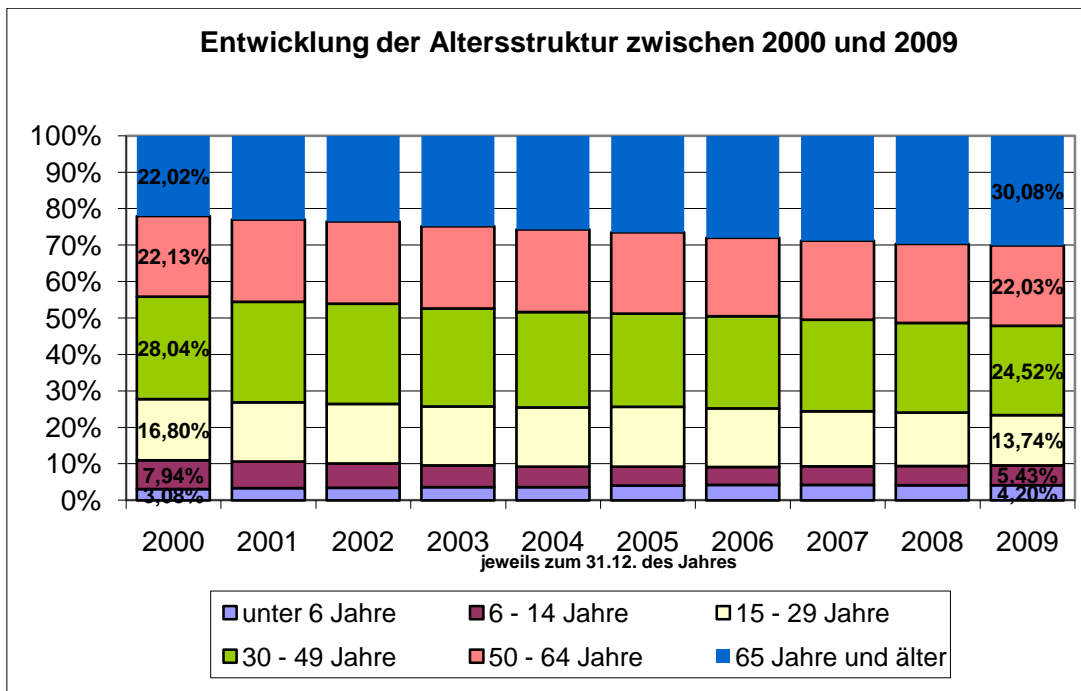


Abbildung 4: Altersstruktur zwischen 2000 und 2009 (Eigene Zusammenstellung nach StaLaS)

## 2.4 Entwicklungen des Gebäudebestandes

### 2.4.1 Baualter, Modernisierungsgrad

Der Altstadtbereich ist hinsichtlich des Gebäudebestandes der deutlich älteste Stadtteil. Die Baujahre der dort ansässigen Gebäude liegen zumeist vor 1918. Nur ganz vereinzelt treten „jüngere“ Gebäude auf.

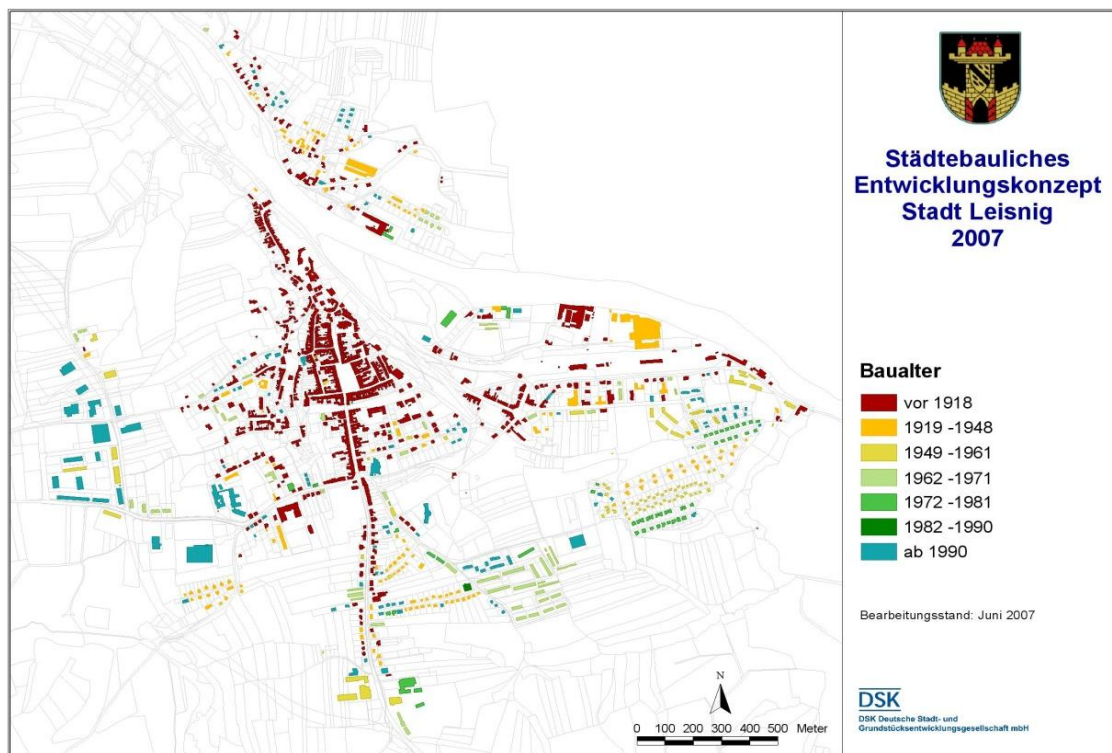
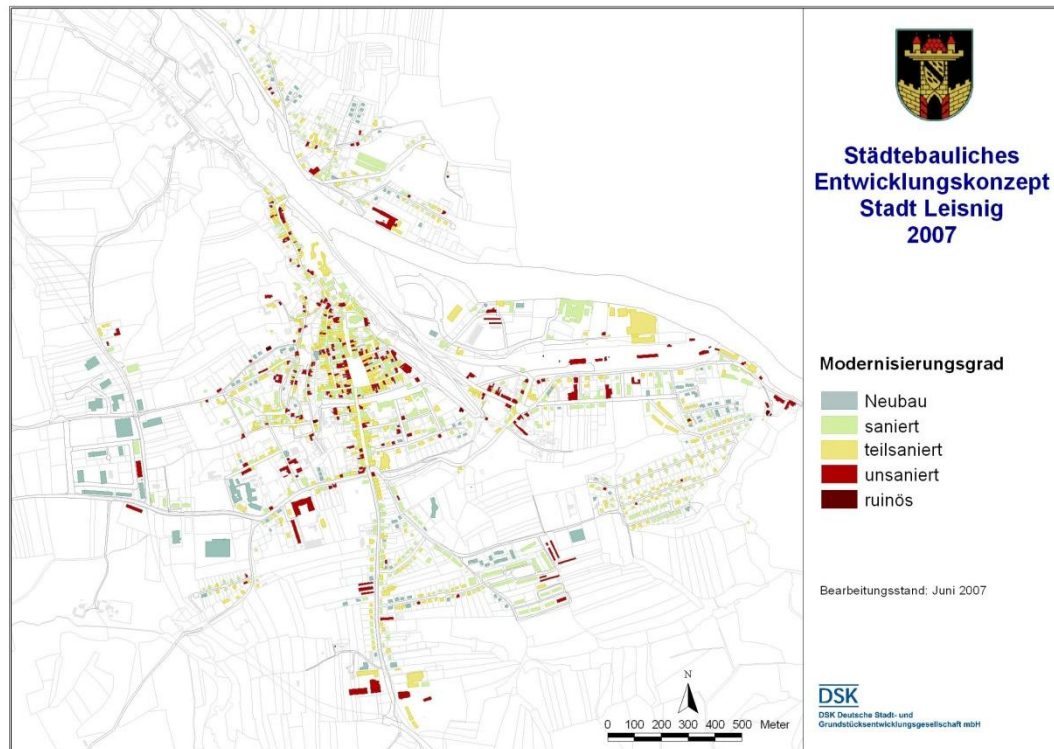


Abbildung 5: Baualter (Quelle: DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2007, 2007])

Analog zum Bualter erkennt man in der Altstadt einen sehr geringen Sanierungsgrad, der sich in eben dieser Region besonders konzentriert.



**Abbildung 6: Modernisierungsgrad**

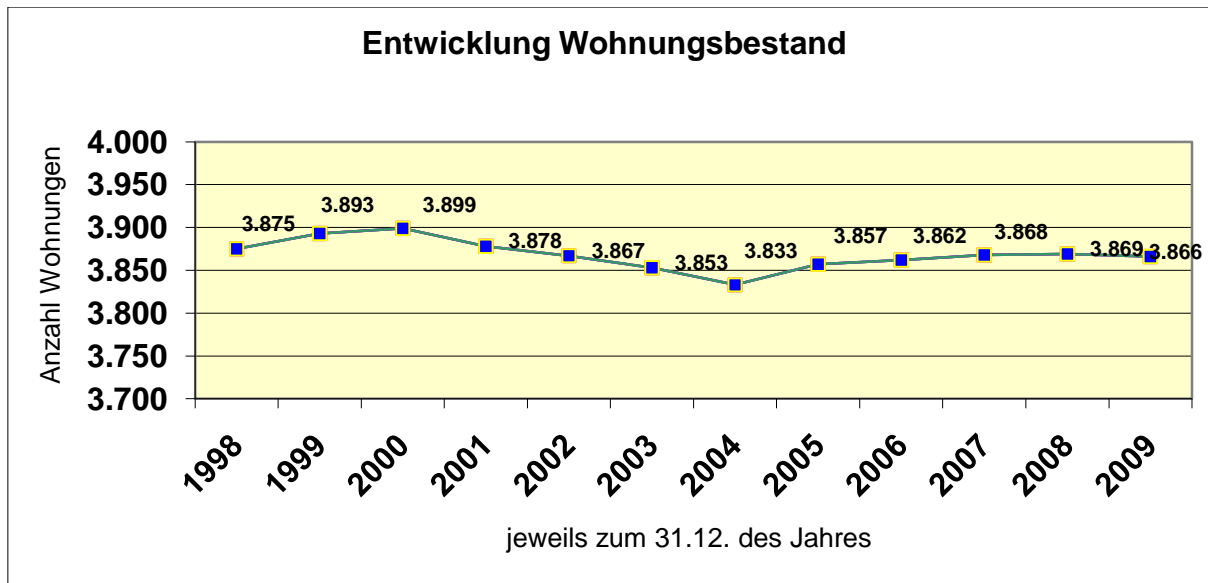
(Quelle: DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2007, 2007])

Im Bereich Altstadt sind neben einem sehr niedrigen Modernisierungsgrad noch weitere bauliche Missstände zu erkennen. Darunter zählen ein hoher Überbauungsgrad der Grundstücke und in dem Zusammenhang ein geringer Anteil an Frei- und Grünflächen. Durch die Überbauung ist weder durch Besonnung noch durch Tagesbelichtung eine behagliche Atmosphäre möglich. (Fotos in Anlage 1)

## **2.4.2 Leerstandsentwicklung**

Die verschiedenen Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Stadt Leisnig haben in den letzten Jahren eine jährlich sinkende Nachfrage nach Wohnungen bewirkt. Darunter fallen zum einen die kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl, besonders seit dem Jahre 1990 - zum anderen der Anstieg der Wohnungsanzahl in den 90er Jahren bis zum Jahr 2000 und wieder leicht seit 2005. Dieser Anstieg war nicht ausschließlich die Folge neugebauter Wohnungen, sondern ist zu einem großen Teil durch Sanierung, Wohnungsteilung, Dachausbau oder auch

Umnutzung von Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten zu begründen. Angestrebter Rückbau seit 2002 wurde kaum realisiert.<sup>8</sup>



**Abbildung 7: Entwicklung Wohnungsbestand**  
(Eigene Zusammenstellung nach StaLaS)

Im Jahr 2000 kamen bei 7.507 Einwohnern und 3.899 Wohnungen noch 1,93 Einwohner auf eine Wohnung. 2009 waren es bei 6.522 Einwohnern und 3.866 Wohnungen nur noch 1,69 Einwohner pro Wohnung.

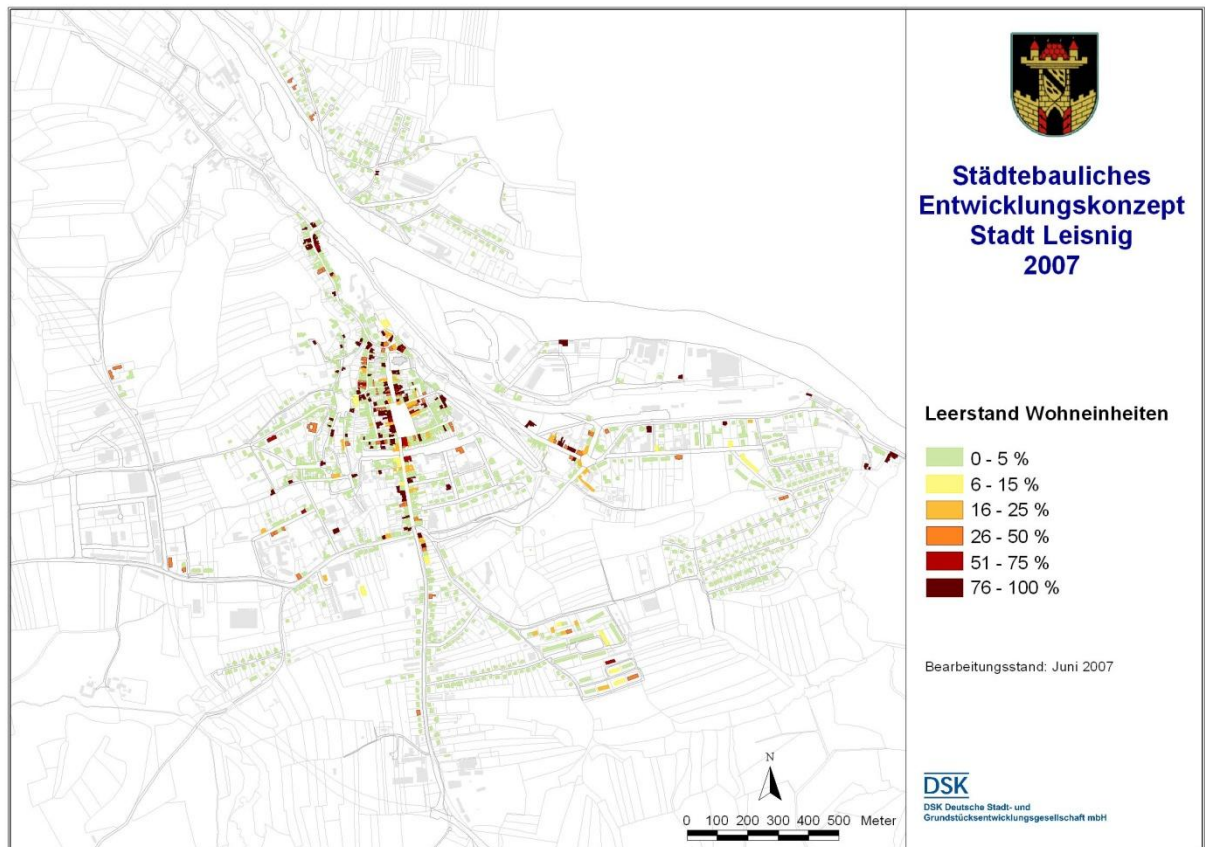
Im Sommer 2007 wurde eine adresskonkrete Leerstandskartierung der Stadt vorgenommen, dabei wurden 559 leerstehende Wohnungen gezählt. 480 Wohnungen wurden den historischen Gebäuden mit Baujahr vor 1918 zugeordnet – das sind knapp 86%.

Für die gesamte Stadt mit einem Wohnungsbestand von 3.862 Wohnungen (Stand: 31.12.2006), ergibt das eine Leerstandquote von 14,47%.<sup>9</sup>

Im historischen Altstadtgebiet hat der Leerstand einen klaren Schwerpunkt, bedingt vor allem durch die Konzentration an historischen Gebäuden und den o. g. baulichen Missständen. Es ist faktisch festzustellen, dass die Leerstandquote umso höher ausfällt, je niedriger der Modernisierungsgrad ist.

<sup>8</sup> Vgl. DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S.38]

<sup>9</sup> Vgl. DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S.42]

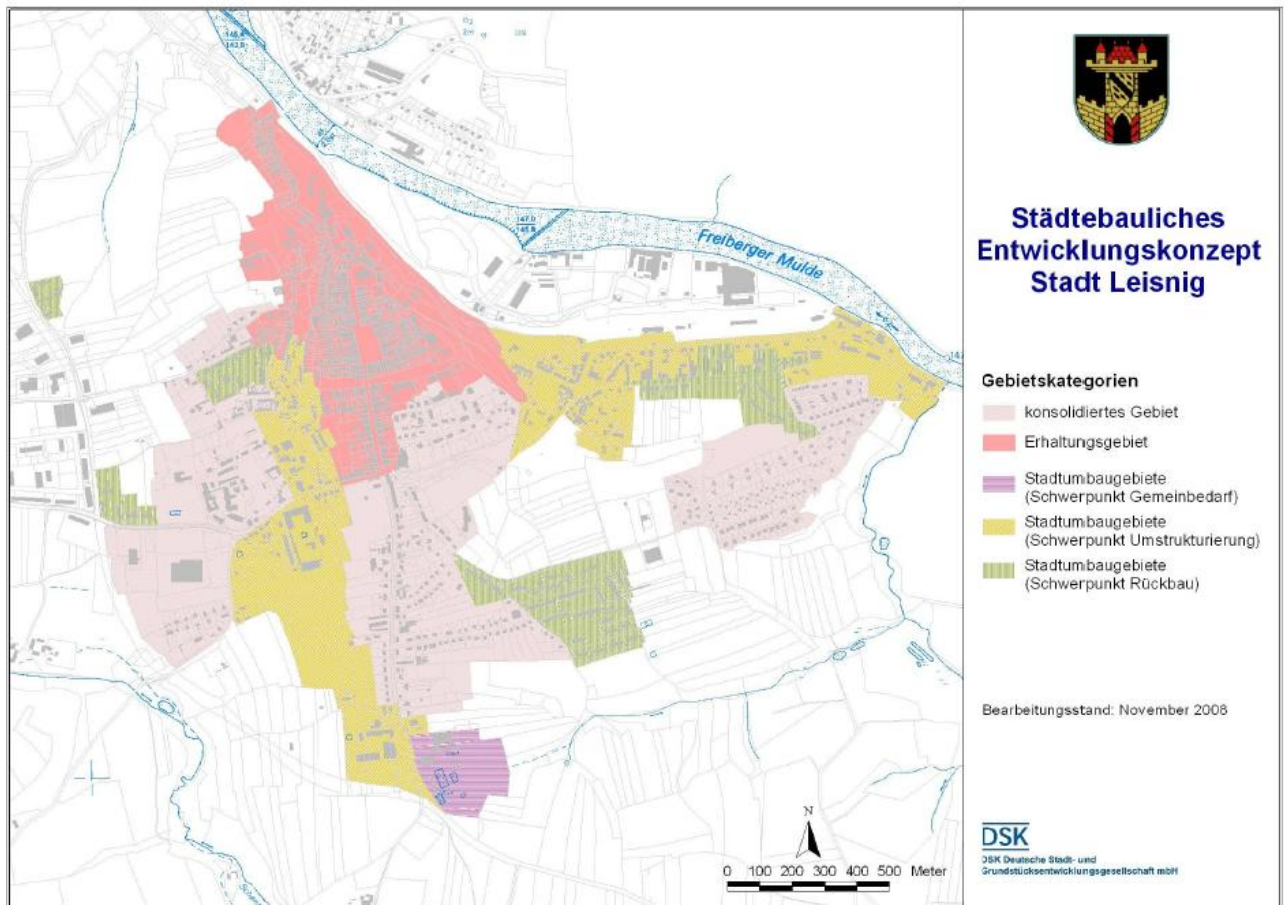


**Abbildung 8: Leerstand Wohnen**

(Quelle: DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2007, 2007])

Im Gewerbebereich zeichnen sich ähnliche Leerstandentwicklungen ab, d. h. auch hier liegt die größte Leerstandquote im Bereich Altstadt. (Anlage 2)

### 2.4.3 Gebietseinteilung



**Abbildung 9: Gebietseinteilung**

(Quelle: DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2008])

#### Konsolidierte Gebiete

Diese Gebiete weisen einen hohen Bestand an eigengenutztem Wohneigentum sowie eine hohe Wohnqualität auf. Damit gehören sie nicht in den Stadtumbaubereich. Die weitestgehend sanierten Gebäude bereichern mit ihrer Attraktivität den Immobilienmarkt.<sup>10</sup>

#### Erhaltungsgebiet

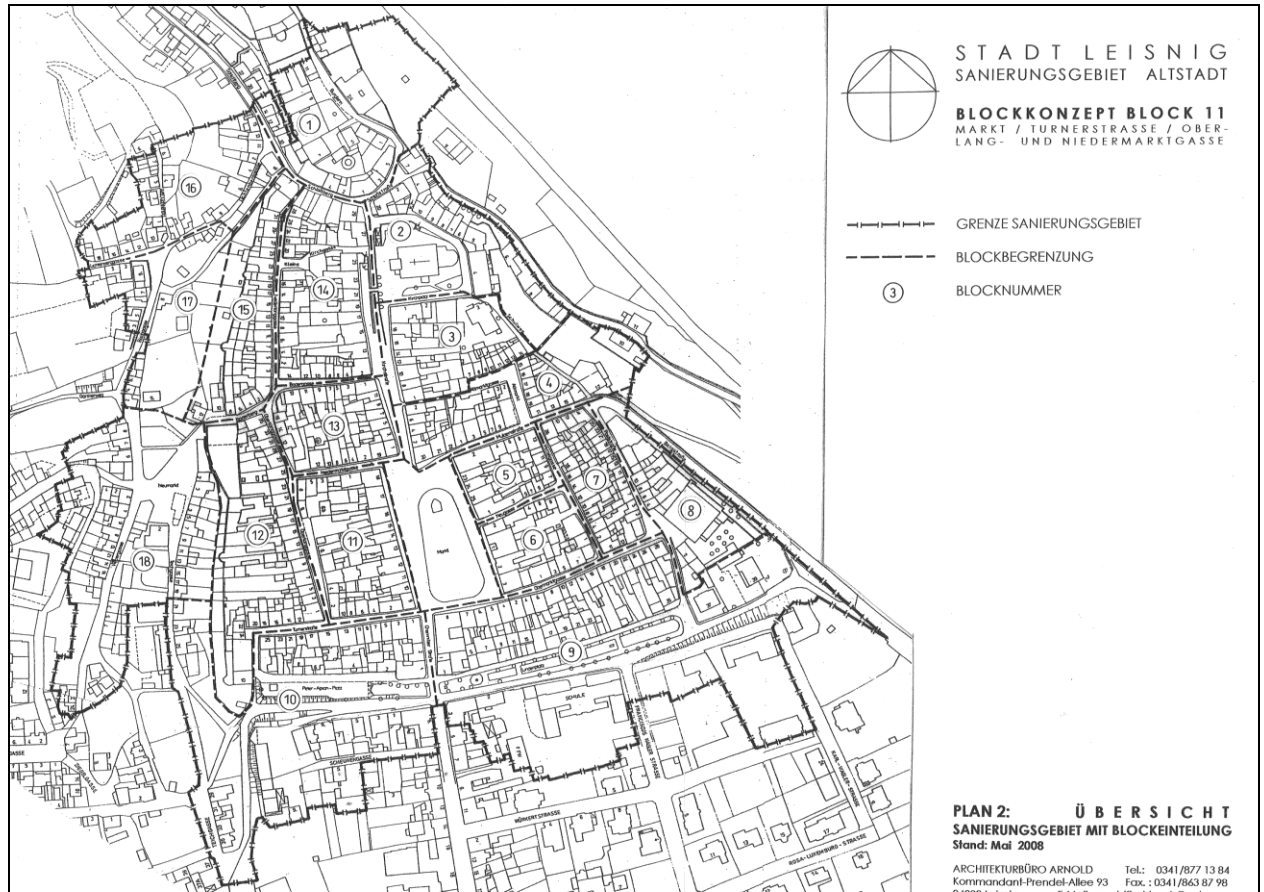
Dieses Gebiet (Altstadt) soll insbesondere als Wohnstandort wieder attraktiv werden und das historische Stadtzentrum stärken. Durch punktuelle Maßnahmen wie Abriss und

<sup>10</sup> Vgl. DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S. 110 ff]



Blockentkernungen sollen städtebauliche Misstände abgeschafft werden, wobei die Stadtstruktur erhalten werden soll.<sup>11</sup>

Das Blockkonzept von 2008 gliedert die Altstadt in folgende Revitalisierungsblöcke:



**Abbildung 10: Übersicht Blockeinteilung**

(Quelle: Stadt Leisnig [Blockkonzept, 2008])

### Stadtumbaugebiet (Gemeinbedarf)

In diesem Gebiet sollen die vorhandenen Freizeit- und Sporteinrichtungen (u. a. Freibad, Tennisplätze) verbessert werden. Es sollen wichtige Impulsgeber entstehen, die die Stadt Leisnig auf dem Weg zum hochwertigen Wohnstandort unterstützen.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Vgl. Ebd.

<sup>12</sup> Vgl. Ebd.

### Stadtumbaugebiete (Umstrukturierung)

Zielsetzung für diese Gebiete ist die Umnutzung geringfügig genutzter oder ungenutzter Flächen (z. B. Schaffung von Einfamilienhaussiedlung) und die Stärkung bestehender Wohnbereiche.<sup>13</sup>

### Stadtumbaugebiete (Rückbau)

Die sich meist in Stadtrandlage befindlichen Häuserblocks der 60er / 70er Jahre sollen langfristig gesehen rückgebaut werden, ebenfalls einzelne Mehrfamilienhausstandorte am Stadtrand und Seiten- und Nebengebäude des kleinteiligen, historischen Stadtgebietes. Im Gegenzug soll das Erhaltungsgebiet einen Einwohneranstieg erfahren.<sup>14</sup>

## **2.5 Entwicklungskonzepte Altstadt**

### **2.5.1 European 10**

#### **2.5.1.1 Projektvorstellung**

EUROPAN ist europaweit die größte Wohn- und Stadtbauinitiative. Sie wurde 1989 vom Verein EUROPAN Europe mit Sitz in Paris gegründet. Die deutsche EUROPAN Organisation hat ihren Sitz in Berlin. Alle zwei Jahre ruft der Verein einen Architektenwettbewerb aus. Dieser europaweite, offene und anonyme Ideenwettbewerb im Bereich des Städte- und Wohnungsbaus hat das Ziel, für bestimmte Standorte innovative Lösungen in Architektur und Stadtplanung zu entwickeln. Im Vordergrund stehen vor allem punktuelle Lösungsansätze, d. h. es ist von besonderer Bedeutung einzelne städtebauliche Maßnahmen zu konzipieren, welche als Impulsgeber der Stadt die weitere Entwicklung ankurbeln.<sup>15</sup>

Die den Wettbewerb betreffenden Standorte werden von europäischen Städten vorgeschlagen und „richten sich an alle europäischen Architekten und [...] Fachvertreter anderer Disziplinen unter 40 Jahren.“<sup>16</sup> Diese Architekten können einen der vorgegebenen Standorte in Europa wählen und bearbeiten, dabei können auch Arbeitsgemeinschaften unter den Teilnehmern gebildet werden. Gern sollen Teams von unterschiedlicher Nationalität entstehen, denn European möchte den Ideenaustausch zwischen den europäischen Ländern fördern und junge Architekten international bekannt machen.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Ebd.

<sup>14</sup> Vgl. Ebd.

<sup>15</sup> Vgl. European [Über European, 2011]

<sup>16</sup> European [Über European, 2011]

<sup>17</sup> Vgl. Ebd.

Jeder Ideenwettbewerb steht unter einem Motto, so auch beim Wettbewerb European 10: „European Urbanity - Kolonisation - Regeneration – Revitalisierung“. Dieser fand in den Jahren 2009-2011 statt und die Stadt Leisnig war einer der 62 Wettbewerbsstandorte in ganz Europa.<sup>18</sup>

Ziel des Projektes in Leisnig war die Erarbeitung einer Strategie zur städtebaulichen Erneuerung und Reanimierung der historischen Innenstadt.

#### **2.5.1.2 Zusammenfassung der verschiedenen Konzepte / Tendenzen**

In der Anlage 3 ist eine grobe Übersicht über alle 20 Wettbewerbsarbeiten zu sehen. Auf dieser Grundlage können die einzelnen Arbeiten nach den Themenschwerpunkten Leitidee, Entwurfskonzept, Punktuelle Maßnahmen, Öffentlicher Raum, Freiraumkonzept und Bauliche Ergänzungen untereinander verglichen werden.

So vielseitig die Titel aller Wettbewerbsarbeiten auch sind, in den Inhalten der Arbeiten ergeben sich viele Gemeinsamkeiten und eine Vielzahl von Tendenzen, die sich daraus ableiten.

Folgende Haupttendenzen sind zu erkennen:

- Marktplatz als verkehrsberuhigte / verkehrsfreie Zone mit Sitzgelegenheiten und Wasserbecken. Er soll sowohl Platz für Wochenmärkte als auch für kulturelle Veranstaltungen sein.
- Neue Rad- und Fußwege, um die Altstadt mit dem übrigen Stadtgebiet zu vernetzen.
- Schaffung von PKW-Stellplätzen, beispielsweise in Tiefgaragen - möglich außerhalb des Marktplatzes.
- Errichten öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsräume wie Cafés, Parks oder Restaurants. Diese sollen die Altstadt als Wohnstandort attraktiv machen.
- Entkernung der Blockinnenhöfe und dadurch Schaffung von öffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen (Parks, Gärten, Spielplätze,...).
- Nachhaltige Sanierung leerstehender Altbauten und Blockrandbebauungen. Dabei sollen Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen, die sowohl Singles, Familien

---

<sup>18</sup> Vgl. Ebd.



oder auch alte Mitbürger ansprechen. Es steht besonders das Errichten barrierefreier Wohnungen im Vordergrund, aber auch Nutzung des in den entkernten Innenhöfen entstehenden Freiraums für Terrassen, Balkone oder Wintergärten.

- Einzelne Erdgeschossbereiche in den Blockrändern sollen des Weiteren für gewerbliche Zwecke genutzt werden, so z. B. für Dienstleistungsgewerbe.

Weiterhin wurden Nutzungsmöglichkeiten für die zu sanierenden Blockbereiche wie Kindereinrichtungen, Jugendherberge, Altenwohnen oder Büroflächen als denkbar angegeben.

Das Konzept mit dem Titel „2100 m Leisnig“, welches von den beiden deutschen Architekten Alexander Raab und Philip Heckhausen entwickelt wurde, gewann den Wettbewerb.

### **2.5.2 Kernprojekt „Block 11“**

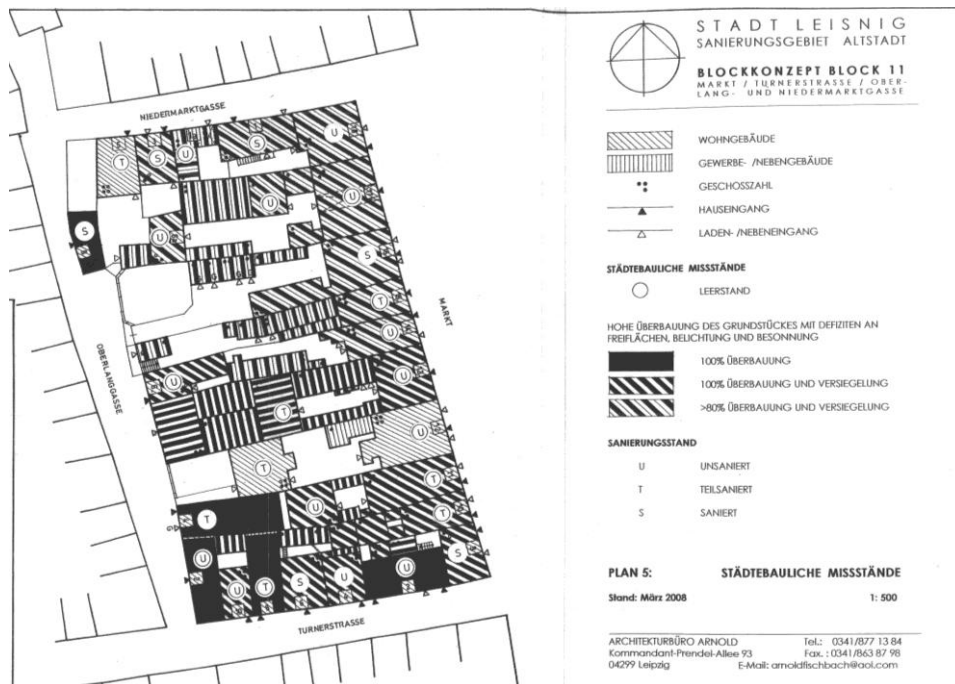
Auf Grund seiner besonderen zentralen Lage an der Westseite des Marktplatzes, soll die Revitalisierung des Blocks 11 im Zuge der Altstadtanierung als Kernprojekt dienen. Die Umsetzungsmaßnahmen sollen einen beispielhaften Charakter für die weiteren Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt erhalten.

Durch schwierige eigentumsrechtliche und bauliche Verhältnisse ist der Modernisierungsgrad der Gebäude sehr gering. Starke Grundstücksüberbauungen und hohe Leerstände lassen die Häuserzeilen zudem sehr unattraktiv erscheinen.



**Abbildung 11: Übersicht aus nördlicher Richtung**

(Quelle: European [European 10, 2009])



**Abbildung 12: Grundstücksüberbauung Block 11**

(Quelle: Stadt Leisnig [Blockkonzept, 2008])

Im Rahmen des 2009 durch die Stadt Leisnig veröffentlichten Blockkonzepts, versucht diese die Eigentümer und Nutzer der Gebäude im Block 11 zu sensibilisieren und sie für die Umsetzung des Konzeptes zu gewinnen.

Zunächst ist die Blockentkernung geplant. Die dabei entstehenden Freiflächen sollen für Spielplätze, Gärten und PKW-Stellplätze für die Anwohner genutzt werden.

Der Innenhof soll einsehbar und zugänglich gemacht werden, der Block soll „... als positives Beispiel für modernes Wohnen in historischem Ambiente ...“<sup>19</sup> greifbar werden.

<sup>19</sup> DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S. 122]



**Abbildung 13: Beispiel Blockkonzept**  
(Quelle: Stadt Leisnig [Blockkonzept, 2008])



**Abbildung 14: Beispiel Blockgestaltung Schaubild**  
(Quelle: Stadt Leisnig [Blockkonzept, 2008])

Durch die Architekten Alexander Raab und Philip Heckhausen wurde für drei am Markt liegende Gebäude des Blockrandes eine Machbarkeitsstudie erstellt. Es handelt sich um die 4- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser Markt 10, Markt 11 und Markt 12.

In der Studie sind große und kleine Wohneinheiten mit Nutzflächen von 60 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup> und Gewerbeeinheiten mit Nutzflächen von 40 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> angedacht. Die Wohneinheiten sollen zudem teilweise mit Terrassen und Balkonen ausgestattet werden.

Es gibt auch Überlegungen für Nutzungen über zwei oder alle drei Häuser hinweg. Dadurch würde sich eine noch größere Vielfalt an Nutzflächen ergeben, so z. B. Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsflächen und individuellen WG-Zimmern.<sup>20</sup>

### **3 Datenerhebung zur Meinungsforschung**

#### **3.1 Hauptfragebogen**

Der Hauptfragebogen richtet sich an alle Einwohner der Stadt Leisnig und deren Ortsteile. Insgesamt wurden dazu ca. 3.500 Haushalte befragt.

Die wichtigste Auswertungsbasis liefern allerdings die Antworten der Stadtbewohner, da sie als potenzielle Neumieter in Frage kommen. Es soll schließlich nicht das Ziel sein, die Bewohner der Ortsteile abzuwerben und die so die Wohnungsstruktur der einzelnen Ortsteile zu schwächen. Vielmehr werden die Antworten der Ortsteilbewohner benötigt um ein Bild für die Stadt Leisnig herauszuarbeiten.

##### **3.1.1 Muster**

*Siehe Anlage 4.1*

##### **3.1.2 Erläuterungen zu den Fragestellungen**

###### Demografische Angaben

Angaben wie Alter, Geschlecht, Familienstand und Berufsgruppe stellen die Grundpfeiler der späteren Auswertungen.

###### Wohnform / Wohngegend

Ebenfalls eine wichtige Auswertungsgrundlage ist die derzeitige Wohngegend und die Wohnungsform der Befragten, die auch Rückschlüsse auf die Zufriedenheit in anderen Stadtteilen Leisnigs zulässt.

Interessant sind vor allem die Angaben der Einwohner, die in den Rückbaubereichen Wohnen – ob man diese als Neumieter in Zukunft betrachten kann oder nicht.

###### Wie wirkt die Stadt Leisnig auf Sie?

In erster Linie ist es wichtig zu wissen, welches Bild sich in den Köpfen der Leisniger Einwohner manifestiert hat. Wie stehen diese zu ihrer Stadt? - Wie wohl fühlen sie sich in

---

<sup>20</sup> Raab, Alexander; Heckhausen, Philip [Machbarkeitsstudie, 2011]

Leisnig? - Identifizieren sie sich in gewisser Weise mit ihrem Wohnort? - Welches Image verkörpert die Stadt?

Welche Punkte machen für Sie eine hohe Wohnqualität aus?

Um zielgerichtet nach den Bedürfnissen der Einwohner die Altstadt zu revitalisieren und zu modernisieren, ist es wichtig deren Vorstellungen vom *Wohnen* zu kennen. Dabei soll eine Reihe vorgegebener Merkmale einem Ranking unterzogen werden. So können Merkmale mit hoher Priorität festgestellt werden, welche bei den anschließenden Revitalisierungsmaßnahmen besondere Beachtung finden.

Wie beurteilen Sie die geplanten Modernisierungsmaßnahmen in der Leisniger Altstadt?

Bei dieser Frage geht es um das erste Bauchgefühl des Leisnigers bei der Einschätzung der geplanten Modernisierungen. Es ist wichtig die Grundhaltung und –stimmung der Einwohner zu kennen, schließlich geht es darum, das Image der Stadt aufzubessern und die Leisniger für ihren Wohnort zu sensibilisieren - nicht den Knoten noch enger zu ziehen.

Könnten Sie sich vorstellen in Zukunft eine modernisierte Wohnung in Leisnigs Altstadt zu beziehen?

Letztendlich gilt es herauszufinden, ob die Leisniger auch in Wirklichkeit potenzielle Neumieter der Altstadt darstellen. Sind diese bereit ihre jetzige Wohnung zu verlassen und in den Stadtkern umzusiedeln? – Gibt es Gründe, die einen Umzug nicht ermöglichen? – Stellt die zentrale Altstadtlage für sie eine Wohnperspektive dar?

## **3.2 Persönliche Befragung**

Die kleine persönliche Befragung richtet sich an zugezogene Paare / Familien der Nachbargemeinde Bockelwitz, welche auf Grund weit auseinander liegender Arbeitsorte die Region *Leisnig und Umgebung* als Wohnstandort erwählt haben.

### **3.2.1 Muster**

*Siehe Anlage 4.2*

### **3.2.2 Erläuterungen zu den Fragestellungen**

Demografische Angaben

Angaben zu Alter und Familienstand stellen spätere Auswertungsmerkmale dar.

### Arbeitsort

Dieses Kriterium soll verdeutlichen, dass es sich bei den Befragten um Berufspendler handelt.

### Warum haben Sie sich für den Wohnstandort Bockelwitz in der Region *Leisnig und Umgebung* entschieden?

Wichtig bei dieser Frage ist das Herausarbeiten der Kriterien, die die Region *Leisnig und Umgebung* als Wohnstandort attraktiv machen.

### Finden Sie im Nachhinein, dass Sie die richtige Standortwahl getroffen haben?

Es gilt herauszufinden, ob die Region ihre Versprechen, hinsichtlich eines interessanten Wohnortes, halten konnte und ob die Erwartungen der hinzugezogenen Einwohner eingetroffen sind.

### Wie wirkt die angrenzende Stadt Leisnig auf Sie?

Wie im Hauptfragebogen geht es bei dieser Frage um die Imageklärung der Stadt Leisnig. Wie charakterisiert in dem Falle ein Außenstehender die Stadt?

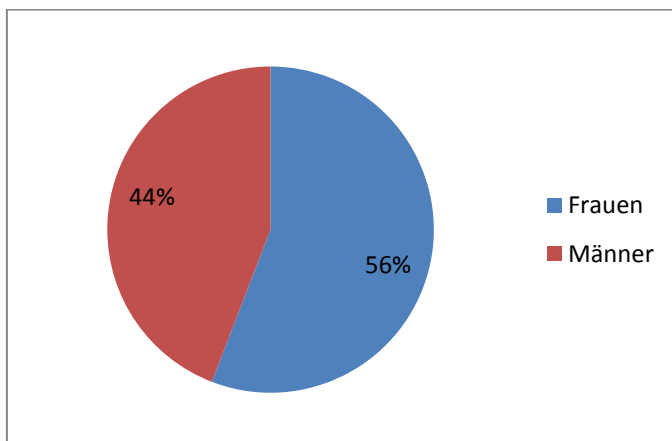
## **4 Datenauswertung**

### **4.1. Auswertung (Haupt-)Fragebogen**

Der Fragebogen wurde mittels Wochenkurier am 10.08.2011 an 3.500 Haushalte der Stadt Leisnig und ihre Ortsteile verteilt. Innerhalb der knapp zweiwöchigen Frist wurden 256 Fragebögen beantwortet zurückgegeben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 4%.

#### **4.1.1 Allgemeine Auswertung**

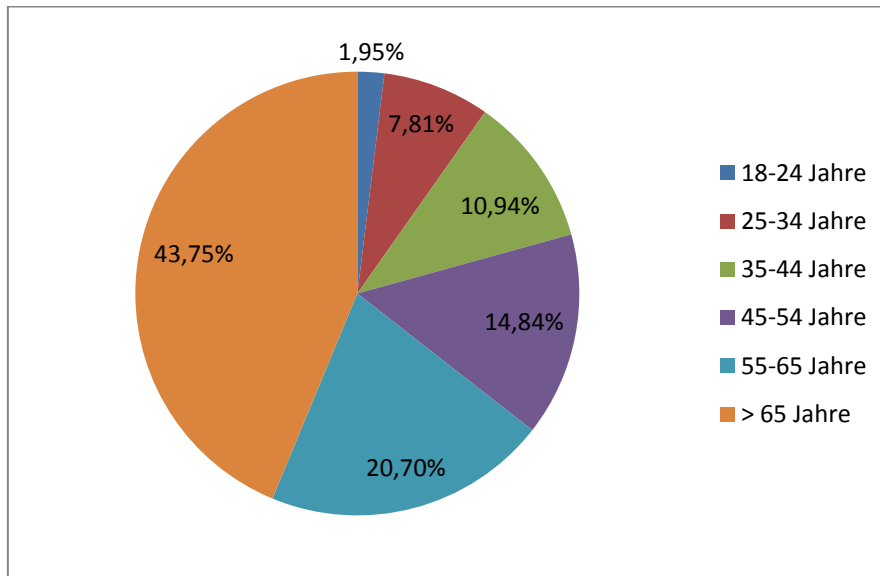
##### **4.1.1.1 Geschlechterverteilung**



**Abbildung 15: Geschlechterverteilung**

56% der Teilnehmer an dieser Umfrage waren Frauen, 44% waren Männer.

#### 4.1.1.2 Altersverteilung



**Abbildung 16: Altersverteilung**

Wenn man die Aufteilung der Befragungsteilnehmer mit der Altersstruktur der Stadt Leisnig (Punkt 2.3.2) vergleicht, erkennt man eine gewisse Parallele. Je mehr Menschen einer Altersgruppe angehören, umso größer ist auch der Anteil bei der Befragung.

So besitzt die Gruppe der über 65-jährigen den eindeutig größten Teilnehmeranteil mit knapp 44%. Danach folgen die Gruppen der 55-65-jährigen mit knapp 21% und der 45-54-jährigen mit knapp 15%.

Da auch in der Zukunft mit einem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung zu rechnen ist, ist es umso wichtiger genau deren Bedürfnisse zu kennen. Es ist folglich sehr positiv eine so hohe Teilnahme dieser v. g. Gruppen zu verzeichnen.

Die Gruppe der 35-44-jährigen ist mit ca. 11% vertreten.

Einen geringen Anteil an der Befragung besitzt die Altersgruppe der 25-34-jährigen mit knapp 8%. Die Gruppe der 18-24-jährigen, welche als Haushalts- und Familiengründer gelten, sind gerade mal mit einem Prozentsatz von ca. 2% vertreten.

Da es ein großes Ziel ist die Stadt Leisnig mit Leben zu füllen und sie für junge Leute attraktiv zu gestalten, wäre es auch von großer Wichtigkeit genau die Meinungen, Anregungen und Wünsche dieser Altersgruppe zu kennen. Der geringe Prozentsatz ist daher ein wenig enttäuschend.

#### 4.1.1.3 Teilnahmeanteil nach Familienstand

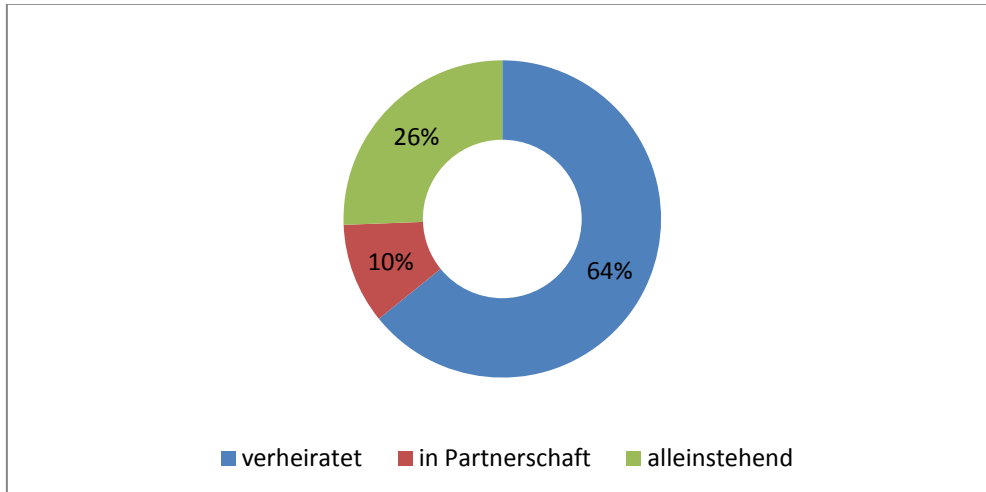


Abbildung 17: Teilnahmeanteil nach Familienstand

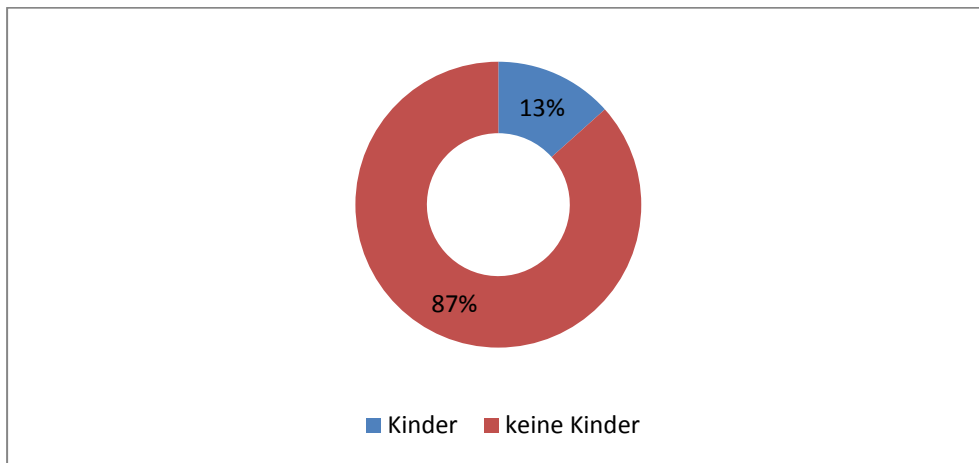


Abbildung 18: Kinderanteil

74% der Befragten gaben an, in einer festen Beziehung / Ehe zu sein und insgesamt 13% der Befragten gaben an, Kinder zu haben. (Alter < 18 Jahre)

#### 4.1.1.4 Teilnahmeanteil nach Berufsgruppen

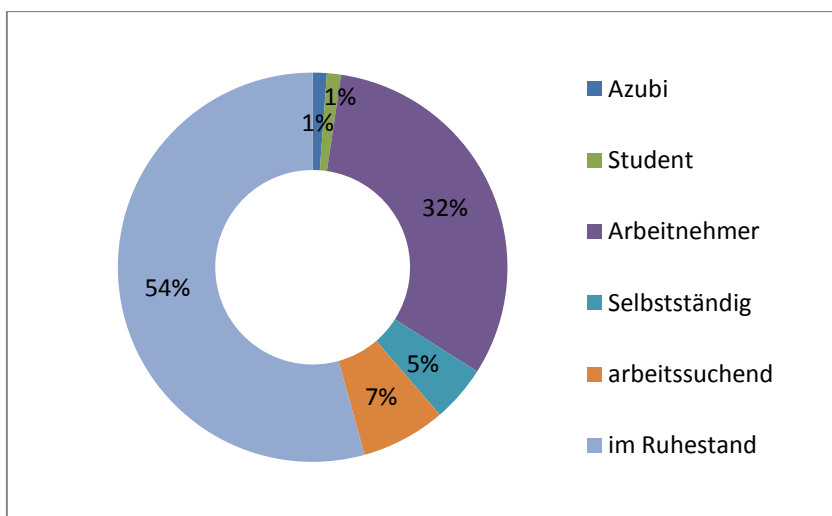


Abbildung 19: Teilnahmeanteil nach Berufsgruppen



Gemäß der Altersverteilung verteilten sich die Teilnehmer auch auf die verschiedenen Berufsgruppen. Dabei besitzen die Personen im Ruhestand den größten Anteil an der Befragung mit 54%, gefolgt von den Arbeitnehmern mit 32%. Der geringste Anteil ist den Berufsgruppen der jungen Generation zuzuordnen, Auszubildende und Studenten mit jeweils nur 1%.

#### 4.1.1.5 Teilnahmeanteil nach Wohnformen

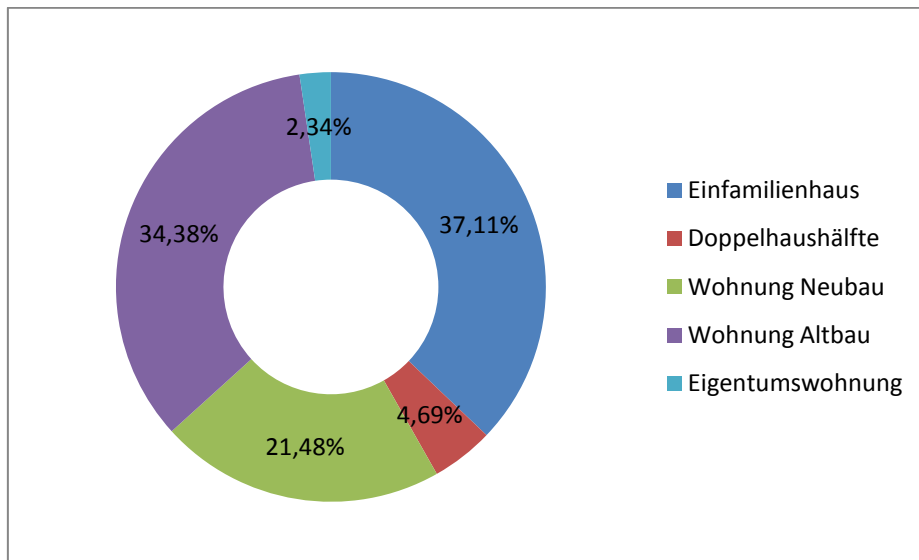


Abbildung 20: Teilnahmeanteil nach Wohnformen

Knapp 44% der Teilnehmer besitzen bereits ein Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder einer Eigentumswohnung. Dadurch handelt es sich im Großen und Ganzen in diesen Fällen um keine potenziellen Neumieter der Altstadt.

#### 4.1.1.6 Wohngegenden in Leisnig

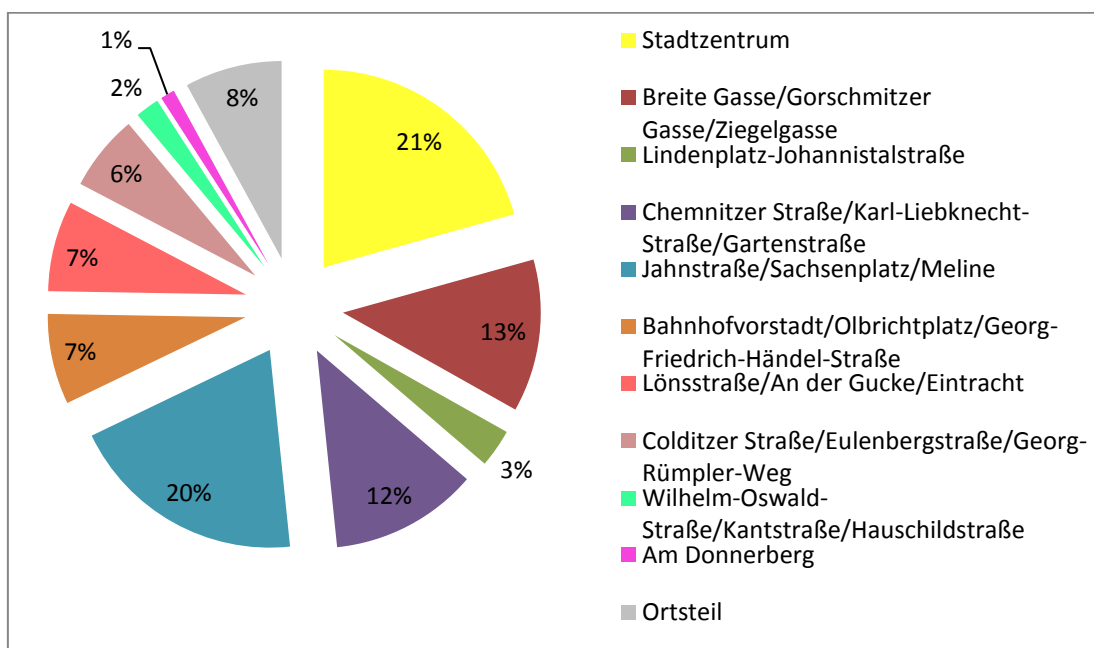
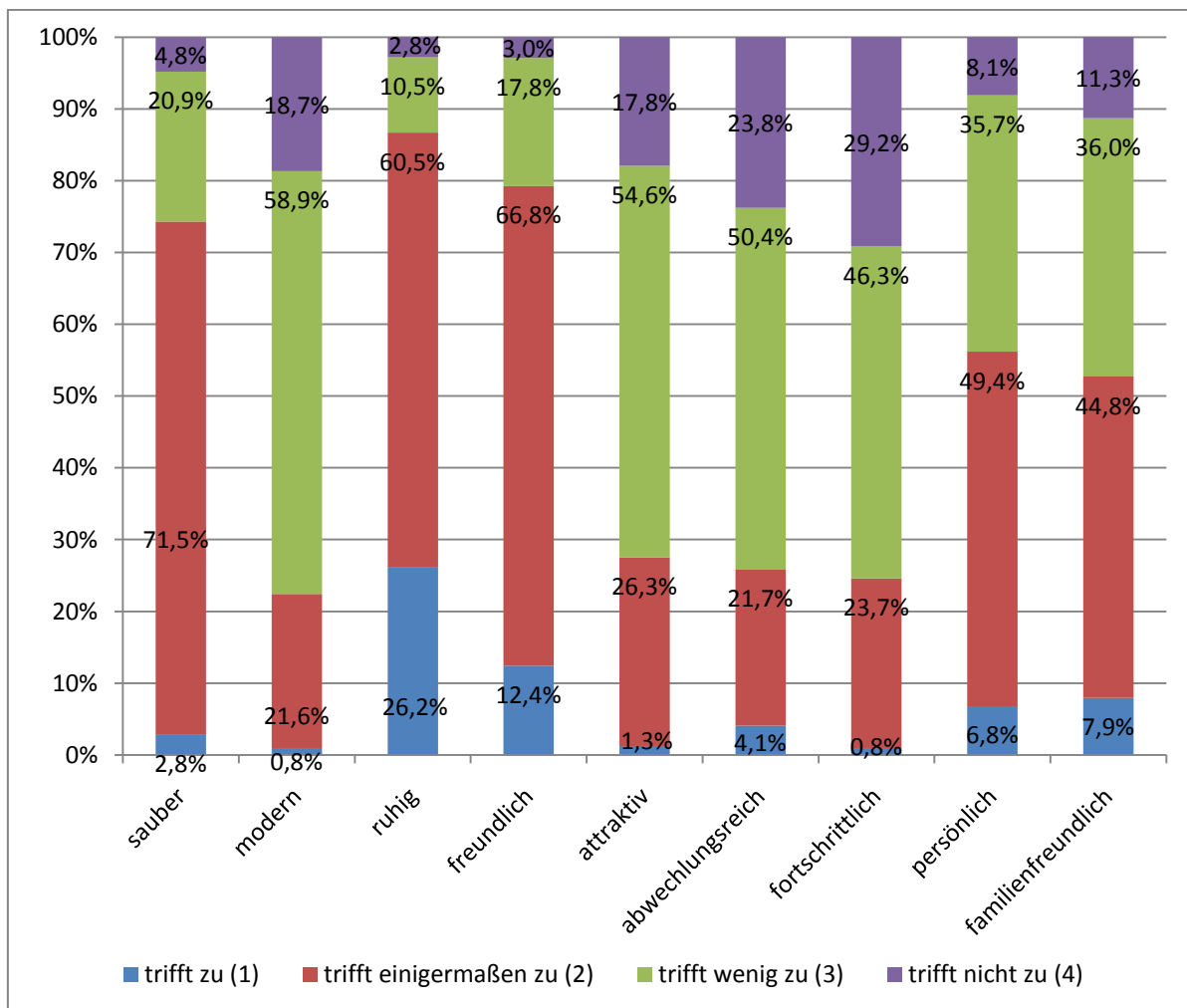


Abbildung 21: Teilnahmeanteile nach Wohngegenden

43% der Befragungsteilnehmer bewohnen derzeit die potenziellen Rückbaugebiete der Stadt Leisnig. Dazu gehören folgende Wohnstandorte<sup>21</sup>:

- Am Donnerberg
- Wilhelm-Oswald-Straße/Hauschildstraße/Kantstraße
- Lönsstraße/An der Gucke/Eintracht
- Jahnstraße/Meline/Sachsenplatz
- Breite Gasse/Gorschmitzer Gasse

#### 4.1.1.7 Einschätzungen der Stadt Leisnig



**Abbildung 22: Allgemeine Einschätzung der Eigenschaften der Stadt Leisnig**

Bei den Einschätzungen der Eigenschaften der Bergstadt fällt auf, dass bei fast allen die Zuordnung „trifft zu“ den geringsten Anteil der Bewertung ausmacht. Lediglich bei den Eigenschaften ruhig und freundlich übersteigt die Anzahl der „trifft zu“ Zuordnung mindestens eine andere Zuordnung.

<sup>21</sup> Vgl. DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009, S. 116]

Im Großen und Ganzen ist zu erkennen, dass die Punkte sauber, ruhig, freundlich, persönlich und familienfreundlich über 50% positive Bewertung erhielten („trifft zu“ / „trifft einigermaßen zu“):

sauber: 74,3%

ruhig: 86,7%

freundlich: 79,2%

persönlich: 56,2%

familienfreundlich: 52,7%

Die am meist positiv bewerteten Eigenschaften ruhig und freundlich gehören zu den Eigenschaften, die den besonderen Charme einer Kleinstadt ausmachen.

Die Punkte modern, attraktiv, abwechslungsreich und fortschrittlich erhielten dagegen mit jeweils über 70% negative Bewertungen („trifft wenig zu“ / „trifft nicht zu“):

modern: 77,6%

attraktiv: 72,4%

abwechslungsreich: 74,2%

fortschrittlich: 75,5%

Gerade wenn es darum geht, die jungen Leute und Familien in Leisnig halten zu können und einem Wegzug derer entgegenzuwirken, sind die zuvor genannten Eigenschaften wichtige Ansatzpunkte. Die Stadt Leisnig muss zeitgemäß sein, genug Abwechslung bieten und auch von ihrem Stadtbild her attraktiv sein.

Mit einer Revitalisierung des Stadtkerns könnte an diesen Schwachstellen gearbeitet werden und das Stadtbild wäre auf dem besten Weg der Erholung.

Auffällig ist, dass kein Attribut besonders gut (1) oder schlecht (4) abschneidet. Der Großteil aller Attribute wird tendenziell mit Werten um 2,5 bis 3 bewertet. Unter dem Strich ein mittelmäßiges Ergebnis.

#### 4.1.1.8 Platzierung: Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen

Tabelle 1: Allgemeine Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen

Sachverhalt	Mittelwert aller Platzierungen	Platzierung
Ruhe	3,191	1.
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Umfeld	3,234	2.
Grünflächen	3,594	3.
Ärzte, Kindereinrichtungen, ... in der Nähe	3,617	4.
Moderne Wohnungen	3,813	5.
Parkmöglichkeiten	3,957	6.
Geringe Betriebskosten	3,957	6.
Balkon, Terrasse	4,074	7.
gute Anbindung an ÖPNV	4,254	8.
Abwechslungsreiche Auswahl an Gastronomie	5,473	9.
Barrierefreiheit	5,684	10.
Sport / Kultur	6,308	11.

Anhand der Platzierung der einzelnen, die Wohnqualität betreffenden, Stichpunkte sind die Bedürfnisse der Leisniger Einwohner nach ihrer Priorität einschätzbar.

Viele Teilnehmer schrieben als Anmerkung an diese Frage, dass ihnen die Platzierung schwer fällt, da für sie eigentlich alle Werte von hoher Bedeutung sind.

Leider haben auch nicht alle Teilnehmer von 1.-12. platziert, viele haben auch einzelne Platzierungen mehrfach vergeben (z.B. 6 x 1. Platz und 6 x 2. Platz) oder einfach nur vereinzelte Kreuze gesetzt, woraus ich urteile, dass diese Kreuze einen Platz 1 bedeuten.

Durch die Mittelwertbildung aller einzelnen Platzierungen konnte letztendlich eine Gesamtplatzierung erstellt werden.

An oberster Stelle stehen die Punkte Ruhe, Geschäfte des täglichen Bedarfs im nahen Umfeld und Grünflächen.

Da die Kleinstadt Leisnig mit über 85% positiv als ruhig bewertet wurde (Punkt 4.1.1.7), ist der Sachverhalt, den die Bewohner mit der höchsten Priorität bewerteten, im Grunde schon vorhanden.

An unterster Stelle stehen die Punkte Sport- und Kulturangebot, Barrierefreiheit und abwechslungsreiche Gastronomie.

Weiterhin ist festzustellen, dass sich der Punkt Moderne Wohnungen in der oberen Platzierungshälfte befindet und dadurch eine spätere Nachfrage nach diesen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit gegeben ist.

Dass die Barrierefreiheit an der vorletzten Stelle der Platzierung steht, verwundert etwas. Eine mögliche Erklärung dafür wäre, dass viele Personen zu diesem Begriff keinen großen Bezug haben, sich wenig damit befassen und ihnen deshalb das Vermögen fehlt eine Verbindung zu diesem Begriff aufzubauen. Meiner Meinung nach gehört dieser Punkt an eine der obersten Stellen der Platzierung. Wenn man die Altersstruktur der Stadt betrachtet und damit den hohen Anteil an über 65-jährige Einwohnern, sind barrierefreie Wohnungen als auch eine barrierefreie Altstadt ein Muss.

#### 4.1.1.9 Beurteilung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen

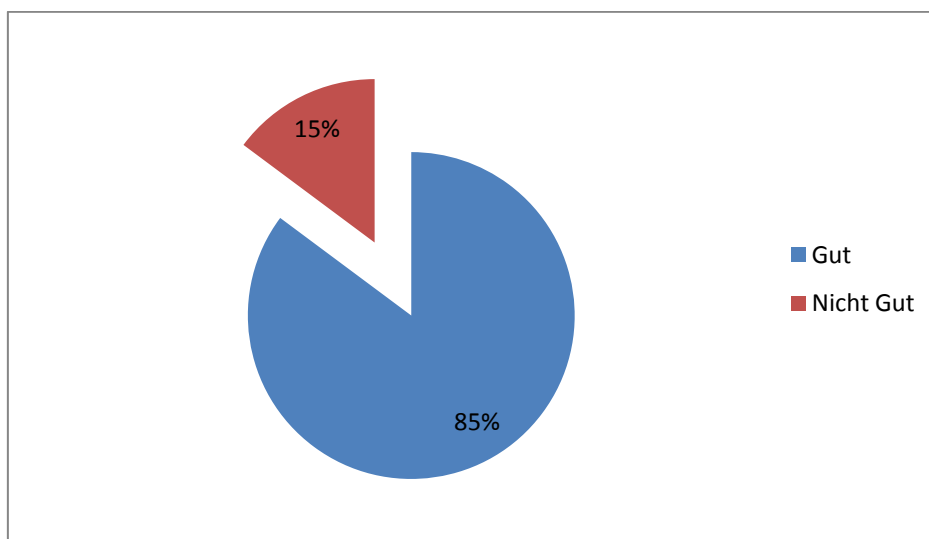


Abbildung 23: Allgemeine Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Insgesamt beurteilen 85% der Befragten die in der Altstadt angedachten Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen mit Gut. Durch diese doch sehr große positive Einstellung wird deutlich, dass die Einwohner sehr offen mit dem Gedanken an ein verändertes und moderneres Leisnig umgehen. Denn nur wenn die Einwohner auch mit einer Veränderung einverstanden sind, machen diese einen Sinn und bewirken letztendlich nicht das komplette Gegenteil.

Die Befragten hatten die Möglichkeit zu ihrer Beurteilung (Gut / Nicht Gut) eigene Anmerkungen zu hinterlassen. Die unterschiedlichen Anregungen sind im Folgenden aufgeführt, dabei sind die 10 am häufigsten genannten fett markiert:

Anmerkungen zur Meinung GUT, weil:

- **Die Stadt dadurch belebt wird**
- **Die Stadt attraktiver wird**
- Das Zentrum wieder aktiviert wird
- **Das Stadtbild so aufgelockert wird / schöner wird**
- Mehr Farbe in die Stadt kommt, das Graue und Triste verschwindet
- **Die Stadt an Tourismus / Touristen gewinnen kann**
- Es die Stadt voran bringt
- Die Altstadt viel Charme hat und bewohnt werden sollte
- **Dadurch der Leerstand beseitigt werden kann**
- **Die Ruinen und alte Bausubstanzen dann verschwinden**
- Enge Hinterhöfe verschwinden
- Dringender Sanierungsbedarf herrscht
- Es nicht gut aussieht, wenn der Markt saniert ist und rundherum alles andere zerfällt
- Bauen und Modernisieren immer Pluspunkte bringt
- Grüne Inseln in der Stadt entstehen
- Dadurch die Geschichte der Stadt erhalten bleibt
- Der Stadtkern ein Aushängeschild der gesamten Stadt wird
- **Der Wegzug der Menschen eingeschränkt wird**
- Mehr junge Menschen nach Leisnig ziehen würden
- So die Jugend hier bleibt

- Die Einwohnerzahl erhöht wird
- Ältere Menschen im Zentrum wohnen sollten
- Dadurch schöner Wohnraum entsteht – moderne Wohnungen bedeuten schönes Wohnen
- **Zentrumsnahe Wohnungen entstehen (besonders gut für Alte Mitmenschen)**
- Man auch bereits sieht, dass etwas getan wird (Umgestaltung des Marktplatzes, neues Cafe am Markt)
- Die Wohnqualität steigt
- Die Lebensqualität besser wird
- Ohne Veränderung unsere Stadt zerfällt
- Das Stadtbild sonst immer schlechter wird
- **Unbedingt etwas getan werden muss**
- **Die Stadt nur so erhalten bleiben kann**
- Sie unumgänglich sind

Trotz der großen Menge an Argumenten ist stets ein roter Faden zu erkennen, der all die verschiedenen Gedanken durchstreift. Der Großteil der Leisniger möchte, dass etwas bewegt wird und sieht eine Revitalisierung als dafür notwendigen Schritt an.

Anmerkungen zur Meinung Nicht Gut, weil:

- Schon vorhandenes nicht richtig gepflegt wird
- Private Hauseigentümer die Sanierung nicht zahlen können und die Stadt nicht alle Grundstücke erwerben kann
- Den Grundstücken so die Individualität genommen wird
- Es zu teuer ist – das Kosten-Nutzen-Verhältnis stimmt dabei nicht
- Sich so alles um den Markt konzentriert
- Die Innenstadt zu eingengt und unruhig ist
- Der Leerstand nicht beseitigt wird
- Zu viele Ruinen existieren
- Auch in anderen Wohngebieten Arbeiten wichtig sind
- Randbereiche und Landbevölkerung außer Acht gelassen werden
- Die Bevölkerung Leisnigs bald aussterben wird / die Menschen dafür fehlen

- Es eh viel zu schleppend voran geht
- Die Innenstadt schon jetzt nicht attraktiv ist

Bei Betrachtung der negativen Argumente bzgl. der Revitalisierung fällt eines auf: Die meisten (unterstrichenen) Argumente würden durch eine vollzogene Modernisierung und Revitalisierung der Altstadt ausgeschaltet werden. Der Grund für diese negativen Gedanken könnte sein, dass die Befragten sich mit dem Fragebogen und dem Anschreiben nicht genau befasst haben und den eigentlichen Sinn der Befragung nicht verstanden haben (*geplante Modernisierungsmaßnahmen*). Oder die Personen können sich die Veränderungen ihrer Stadt einfach nicht vorstellen und ihnen fehlt der Glaube / die Hoffnung daran.

Leerstand, Ruinen und ein Gefühl von Enge würden durch eine Revitalisierung verschwinden, dies würde zur Attraktivität beitragen, welche auch wieder Einwohner anlocken würde bzw. diese vermehrt halten könnte. Bei positiver Resonanz kann es einen Dominoeffekt geben, so dass die Nachfrage nach dem Wohnstandort Altstadt immer mehr ansteigt und dann stimmt auch in jedem Falle das „Kosten-Nutzen-Verhältnis“. Bei steigender Nachfrage steigen auch die Chancen geeignete Investoren zu finden, die sich der sanierungsbedürftigen Gebäude annehmen und in die Modernisierung zu investieren.

Meiner Meinung nach würden auch die Grundstücke nach einer Grundsanierung, Entkernung und Begrünung erst einen individuellen Charakter erhalten, durch welchen sie sich von anderen Grundstücken und Wohnstandorten abheben könnten.

#### 4.1.1.10 Interesse an einer neuen modernen Altstadtwohnung

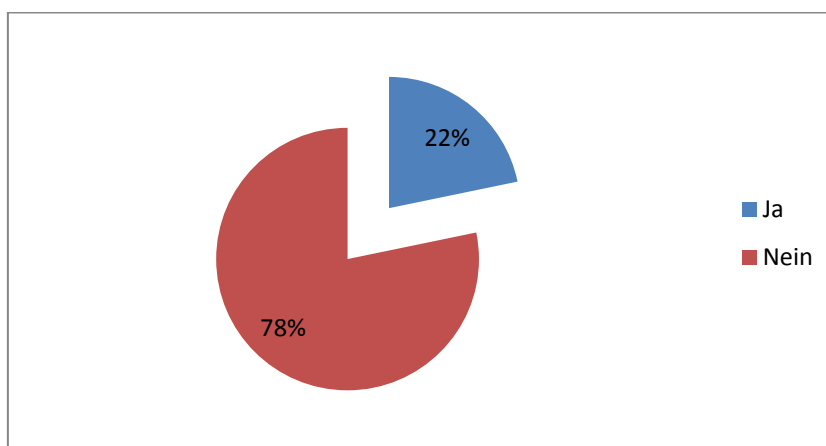
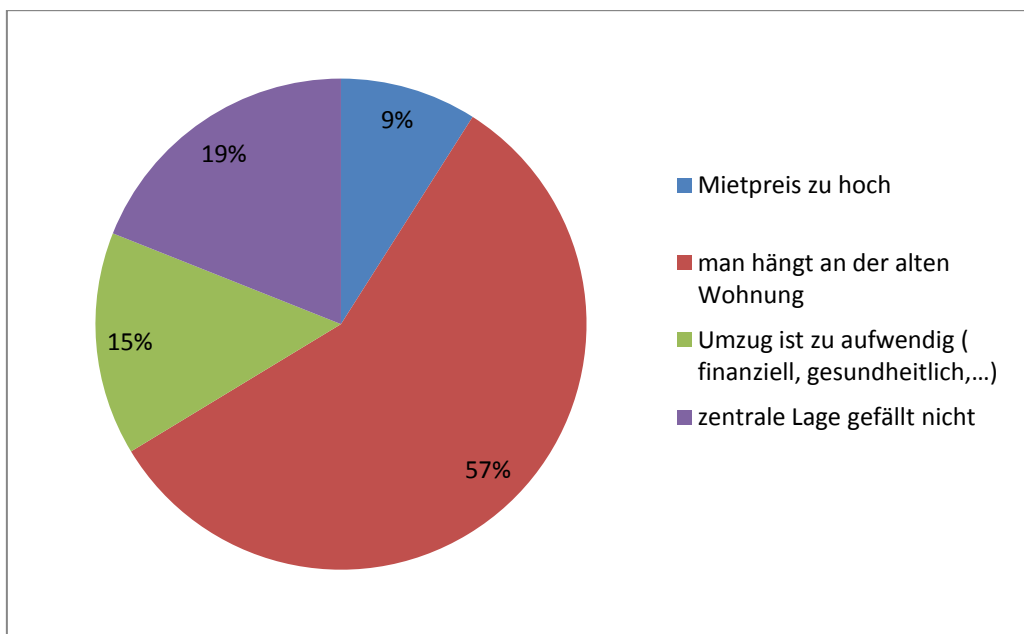


Abbildung 24: Allgemeine Interessenverteilung an einer neuen modernisierten Altstadtwohnung



Insgesamt erklärten sich 22% der Teilnehmer dafür bereit, in der Zukunft eine neue Wohnung in Leisnigs Altstadt zu beziehen. Das wäre mehr als jeder Fünfte. Bei einer Gesamtzahl an Teilnehmern von 256 würde das bedeuten, dass ca. 56 Personen eine modernisierte Wohnung beziehen würden, bei Hochrechnung auf die gesamte Einwohnerzahl der Stadt Leisnig mit 6.437 Einwohnern wären dies ca. 1.416 Personen.

78% entschieden sich dagegen für ein Nein und begründeten dies folgendermaßen:



**Abbildung 25: Allgemeine Verteilung der NEIN-Begründungen**

57% der Teilnehmer mit einem Nein zum Umzug, gaben den Grund an, an ihrer Wohnung zu hängen und sie deshalb nicht verlassen zu wollen. Meiner Meinung nach besteht bei all den Teilnehmern eine gewisse Chance, sich später doch noch anders bzw. dafür zu entscheiden. Es ist sehr schwierig, sich für etwas entscheiden zu sollen, von dem man sich noch kein genaues Bild machen kann und ein direkter Vergleich nicht möglich ist. Man hat nur die eigene Wohnung in Gedanken, welche einem ja in den meisten Fällen auch am besten gefällt. Bei erfolgreicher Revitalisierung wird es den Personen später möglich sein einen solchen Vergleich zu ziehen und dann besteht mit Sicherheit die Möglichkeit für eine Entscheidungsänderung.

Viele Teilnehmer schrieben auch, dass sie bereits ein eigenes Grundstück / Haus besitzen und für sie deshalb ein Umzug nicht in Frage kommt.

Nur 9% gaben an, dass Ihnen der Mietpreis zu hoch wäre. Dies ist ein relativ geringer Anteil und wird somit später kaum ins Gewicht fallen.

#### 4.1.2 Auswertung Frage: Wie wirkt die Stadt Leisnig auf Sie?

Bei der Auswertung dieser Frage ist zu beachten, dass die Werte 1 bis 4 für bestimmte Bewertungsmaßstäbe stehen. Dabei bedeutet 1 *trifft vollkommen zu*, 2 *trifft einigermaßen zu*, 3 *trifft wenig zu* und 4 *trifft nicht zu*. Es handelt sich im Folgenden jeweils um Mittelwertbildungen aller Einzelbewertungen.

##### 4.1.2.1 nach Altersgruppen

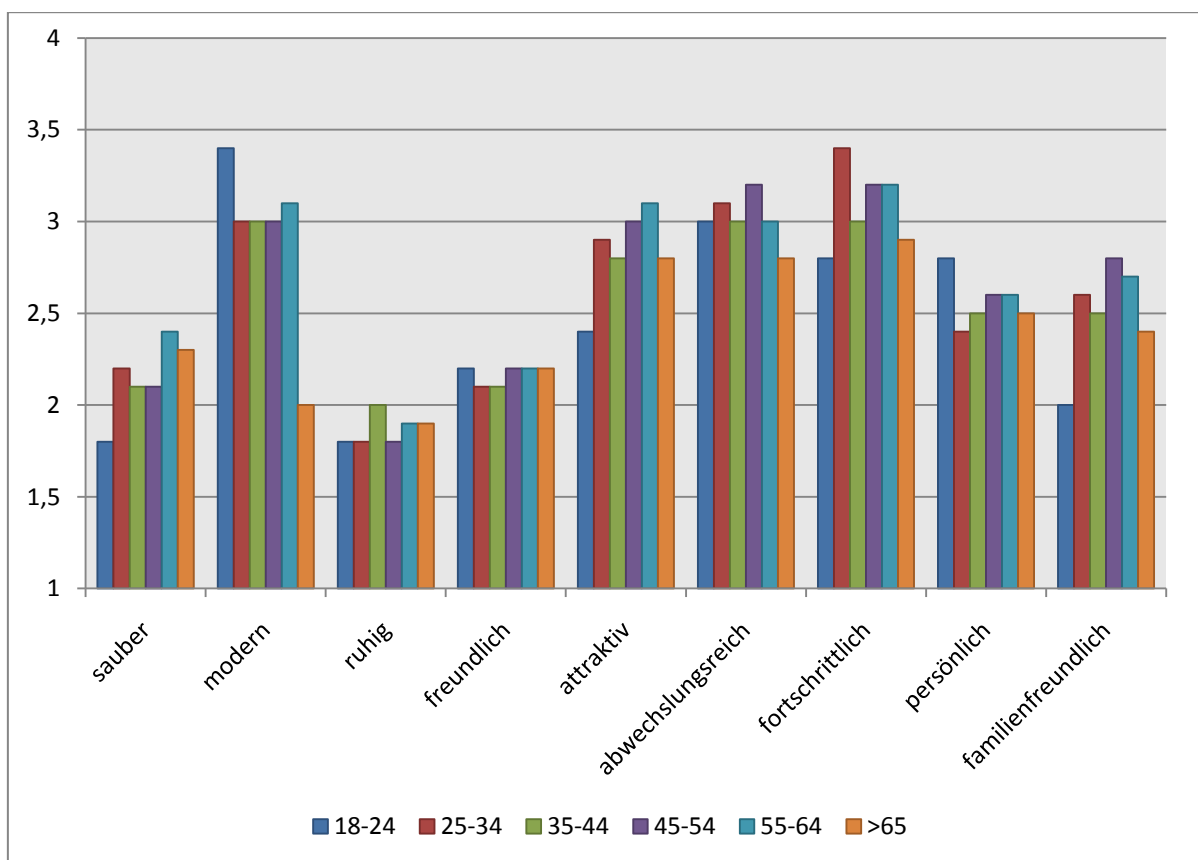


Abbildung 26: Eigenschaftenauswertung nach dem Alter

##### Sauber

Die Schlechteste Bewertung bekam dieser Punkt von den Altersgruppen 55-64 und >65 mit einem Wert nahe 2,5. Die jüngste Altersgruppe bewertete dagegen mit 1,8 eher positiv.

##### Modern

Hier erkennt man einen deutlichen Unterschied zwischen der ältesten Gruppe und der jüngsten Gruppe. Während die Personen über 65 Jahre meinen, das Stichwort modern

würde auf die Stadt Leisnig einigermaßen eintreffen, vertreten die 18-24-jährigen den Standpunkt, diese Eigenschaft treffe nur wenig bzw. gar nicht zu.

#### Ruhig und Freundlich

Beide Eigenschaften werden durch alle Altersgruppen hinweg nahezu ähnlich mit einem Wert von ca. 2 bewertet.

#### Attraktiv

Mit Ausnahme der jüngsten Altersgruppe, welche diese Eigenschaft mit trifft einigermaßen zu bewerten, vertreten alle anderen Altersgruppen die Meinung es trifft wenig auf die Kleinstadt zu. Ein überraschendes Ergebnis, dass gerade die junge Generation zum besseren Wert greift.

#### Abwechslungsreich

Diese Eigenschaft wird durch alle Gruppen hinweg durchschnittlich mit trifft wenig zu bewertet.

#### Fortschrittlich

Diese Eigenschaft wird von fast allen Gruppen mit Werten um 3 bewertet. Am schlechtesten erfolgt die Bewertung von der Altersgruppe 25-34 Jahre mit Tendenz zu trifft nicht zu.

#### Persönlich

Die schlechteste Bewertung erfolgt durch die jüngste Altersgruppe mit 2,8. Alle anderen Gruppen bewegen sich bei einem Wert von ca. 2,5.

#### Familienfreundlich

Während die jüngste Altersgruppe sich bei diesem Attribut für trifft einigermaßen zu entscheidet, bewerten alle übrigen Gruppen dieses wesentlich schlechter mit Werten um 2,5.

#### 4.1.2.2 nach Familienstand

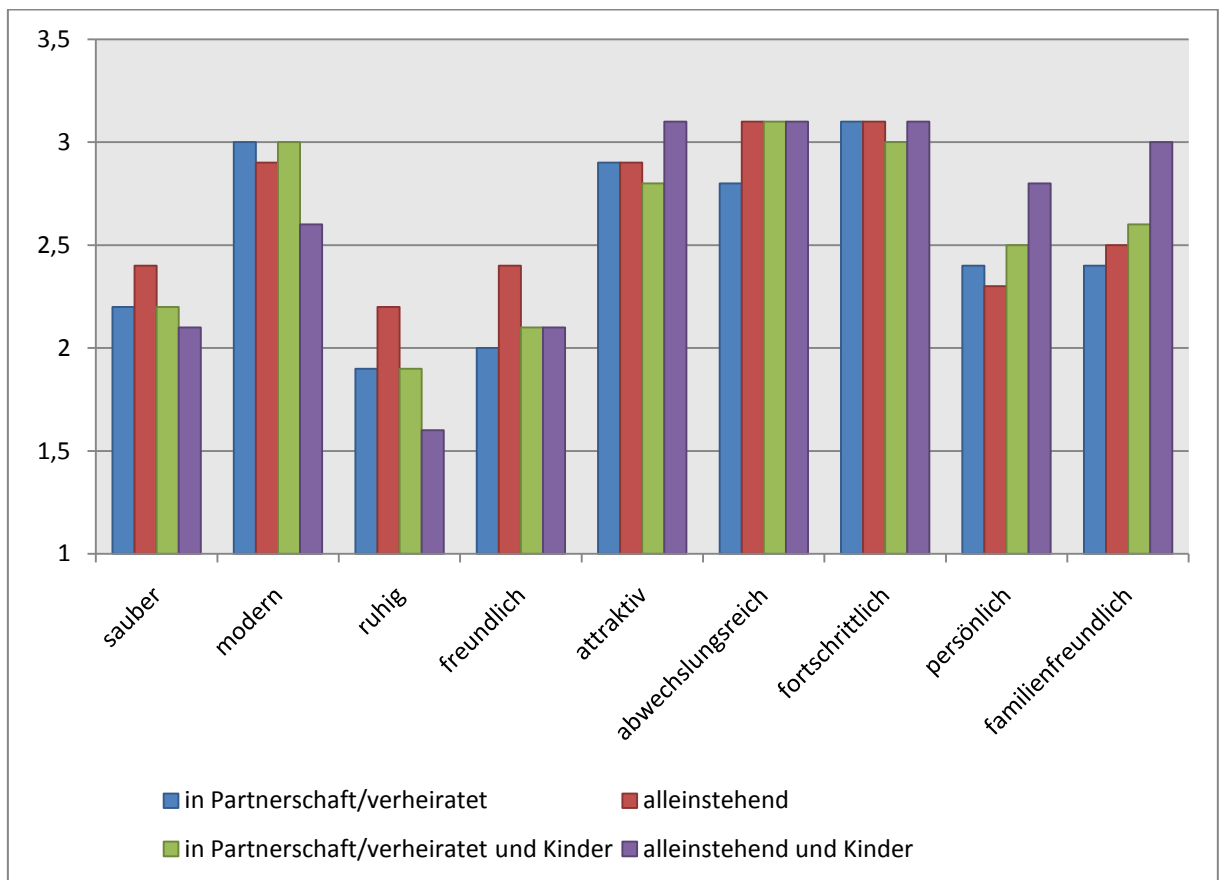


Abbildung 27: Eigenschaftenauswertung nach dem Familienstand

##### Sauber

Nahezu alle vier Gruppen bewerten die Sauberkeit der Stadt Leisnig recht positiv mit Werten von 2,1-2,4.

##### Modern

Diese Eigenschaft wird von vier Gruppen mit „trifft wenig zu“ bewertet, wobei die Gruppe der Alleinstehenden mit Kindern eine positivere Einschätzung abgab.

##### Ruhig und Freundlich

Beide Eigenschaften werden mit Werten um 2 bewertet. Auffällig ist, dass jeweils nur die Gruppe der Alleinstehenden hierbei zu „trifft wenig zu“ tendiert.

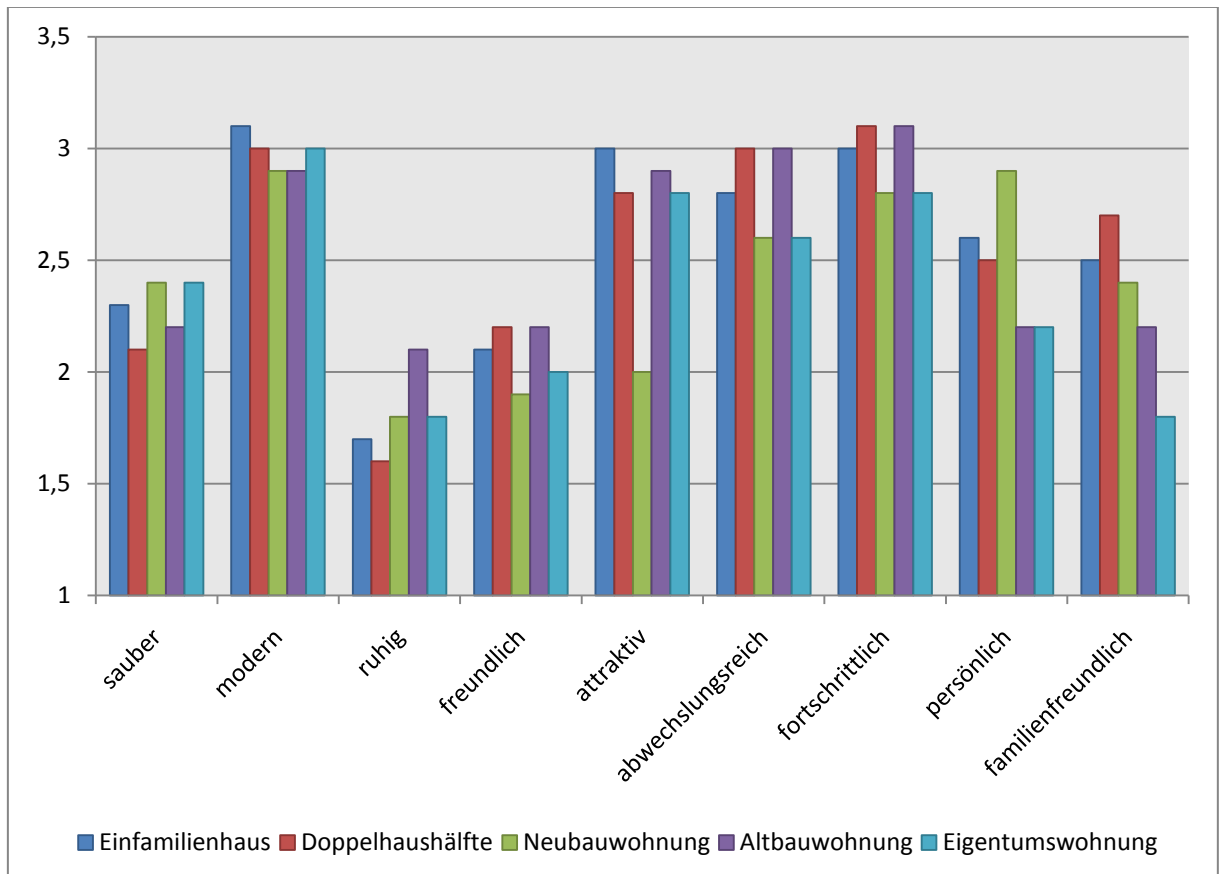
##### Attraktiv, Abwechslungsreich und Fortschrittlich

Alle drei Eigenschaften werden durchgängig von allen Gruppen mit „trifft wenig zu“ bewertet.

## Persönlich und Familienfreundlich

Bei diesen Attributen erfolgt von allen vier Gruppen eine Bewertung zwischen „trifft einigermaßen zu“ und „trifft wenig zu“. Auffällig ist hier, dass jeweils die negativste Bewertung durch die Gruppe der Alleinstehenden und Kinder erfolgte.

### 4.1.2.3 nach Wohnform



**Abbildung 28: Eigenschaftenauswertung nach der Wohnform**

#### Sauber

Von allen Gruppen wird diese Eigenschaft mit Werten von 2-2,4 bewertet. Insgesamt also ein positives Ergebnis.

#### Modern

Auch hier befinden sich alle Bewertungen in der Nähe eines Wertes, in dem Falle 3 (trifft wenig zu).

#### Ruhig

Diese Eigenschaft wird nahezu von allen Gruppen mit positiven Werten bewertet, es fällt jedoch auf, dass Personen, welche eine Altbauwohnung bewohnen, diese Eigenschaft am schlechtesten bewerten.

### Freundlich

Hier bewerten alle Vertreter der Wohnformen mit Werten um 2, wieder ein positives Ergebnis.

### Attraktiv

Die Attraktivität der Kleinstadt wird mit Ausnahme derer, welche eine Neubauwohnung bewohnen, mit trifft wenig zu bewertet. Personen in der Ausnahmegruppe bewerten durchschnittlich positiv mit 2.

Ein überraschendes Ergebnis, dass wohlmöglich gerade die Wohnqualität der Neubauwohnungen und deren unmittelbarer Umgebung so gestaltet sind, dass die Bewohner ein deutlich positiveres Bild ihres Wohnstandortes haben.

### Abwechslungsreich und Fortschrittlich

Auch bei diesen Eigenschaften zeichnet sich ein ähnlicher Bewertungsverlauf wie bei v. g. ab. Sie werden jeweils mit Werten um 2,5 bis 3,1 bewertet, wobei die Personen, welche in einer Neubauwohnung oder einer Eigentumswohnung wohnen, jeweils am positivsten bewerten.

### Persönlich

Diese Eigenschaft wird mit einer Spanne von 2,2 bis 2,9 bewertet, die positivsten Bewertungen gaben die Vertreter der Wohnformen Altbauwohnung und Eigentumswohnung ab, die negativste die Vertreter der Wohnform Neubauwohnung.

### Familienfreundlich

Hier spalten sich die Meinungen arg, dabei gibt es eine Bewertungsspanne von 1,8 bis 2,7. Positivstes Ergebnis hier gaben die Vertreter der Wohnform Eigentumswohnung an, die schlechtesten Bewertungen wurden von Personen abgegeben, die in einem eigenen Haus wohnen.

#### 4.1.2.4 nach Wohngegend in Leisnig

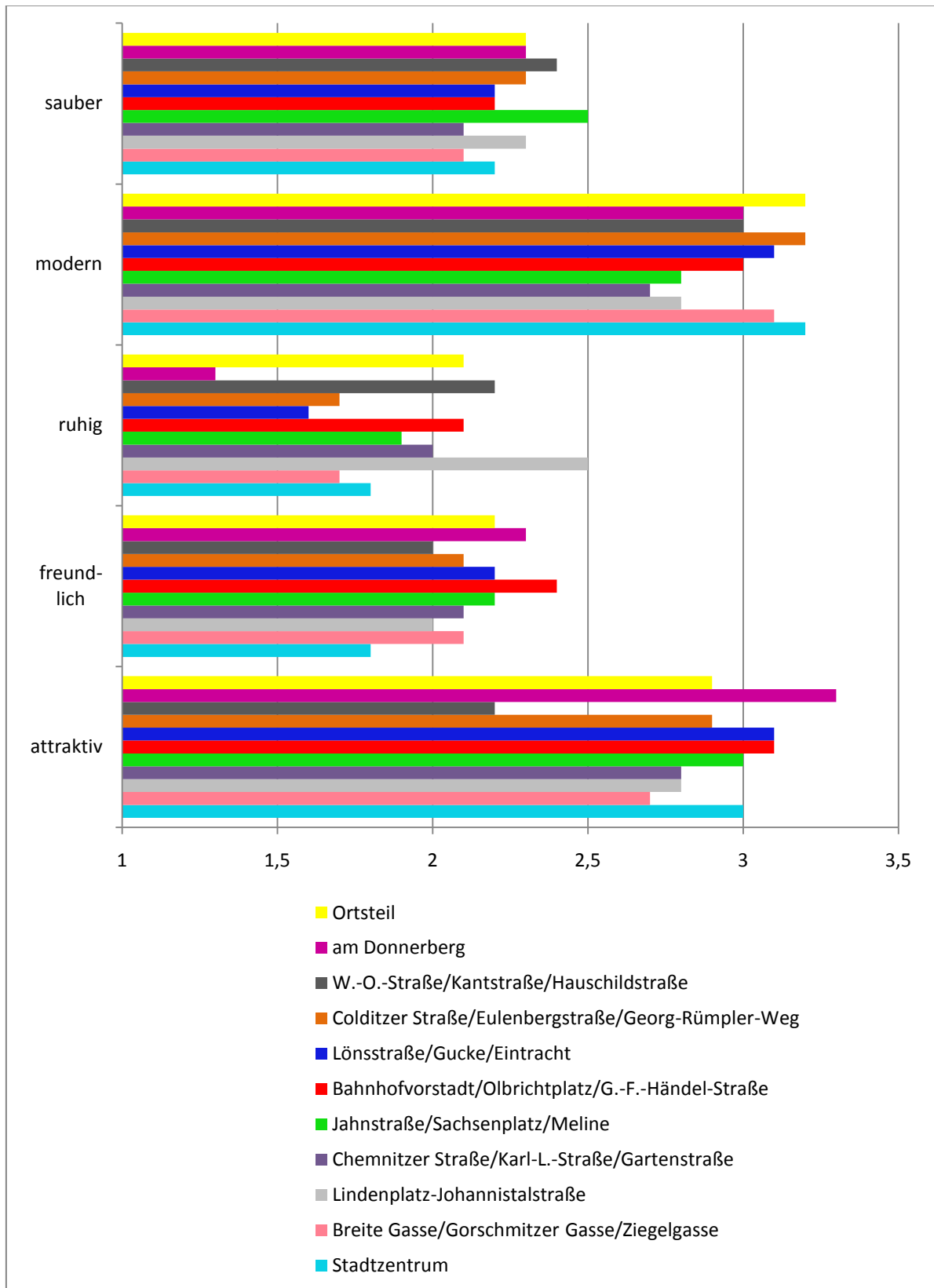


Abbildung 29: Eigenschaftenauswertung nach der Wohngegend (1)

### Sauber

Die besten Bewertungen bekam diese Eigenschaft von Teilnehmern aus den Gebieten rund um die Chemnitzer Straße und die Gorschmitzer Gasse.

Die schlechteste Bewertung wurde von Teilnehmern aus dem potenziellen Rückbaugelände Jahnstraße/Sachsenplatz/Meline abgegeben.

Diese Auswertung ist für die Arbeit der Stadt sehr interessant, da man hier erkennen kann, in welchen Bereichen der Stadt in Punkto Sauberkeit die Schwachstellen liegen und diese gezielt bearbeiten kann.

### Modern

Die Modernität der Kleinstadt wird von Bewohnern rund um die Wohngebiete Chemnitzer Straße; Meline/Sachsenplatz/Jahnstraße sowie Lindenplatz mit den „besten“ Punkten bewertet. Dagegen fällt die Meinung der Bewohner des Stadtkerns, der Ortsteile und dem Bereich der Colditzer Straße sehr negativ aus.

Hier wird wiederum verdeutlicht, wie notwendig eine Revitalisierung der Altstadt bzw. des Stadtkerns hin zu einem zeitgemäßen Wohnstandort ist.

### Ruhig

Bei diesem Attribut gehen die Meinungen der verschiedenen Wohngegendvertreter stark auseinander. Man kann anhand der Diagrammbalken erkennen, welche Wohngebiete in Leisnig als vorrangig ruhig gelten (z.B. Am Donnerberg) bzw. welche Gebiete von den Einwohnern der Stadt als unruhig klassifiziert werden (Lindenplatz-Johannistalstraße). Immerhin ist es sehr wahrscheinlich, dass die befragten Personen sich für die Bewertung in erster Linie an ihr nächstes Umfeld, also ihren Wohnstandort orientiert haben.

Der Stadtkern schneidet mit einem Wert von 1,8 recht gut ab. Die Ruhe wird ein Pluspunkt für diesen Bereich.

### Freundlich

Personen, die im Stadtkern wohnen, beurteilen Leisnig am stärksten als freundlich. Wieder ein Pluspunkt – die bereits im Kern wohnenden Personen haben ein freundlicheres Bild von ihrer Stadt als alle anderen Einwohner.

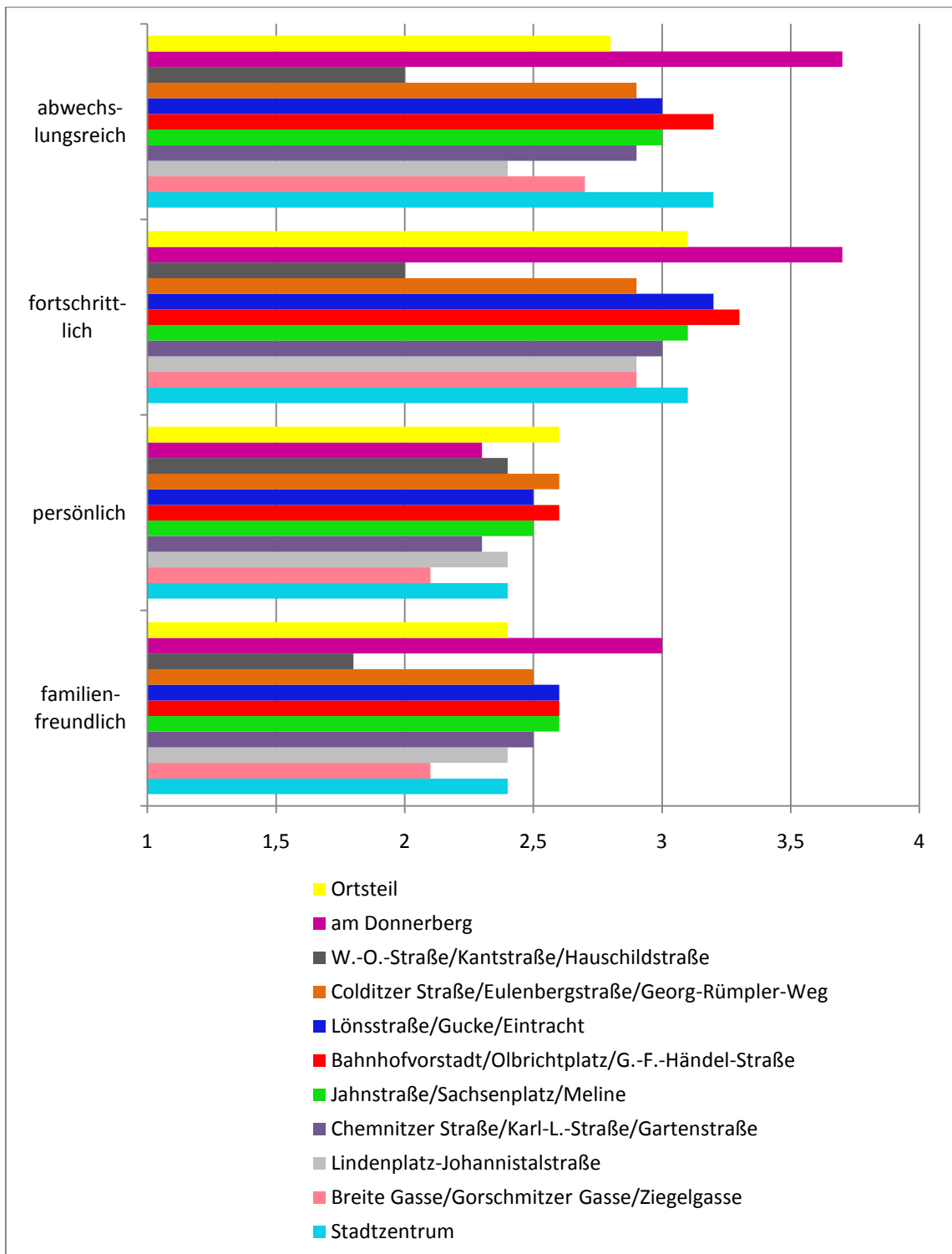
Die schlechtesten Werte wurden von Einwohnern aus den Gebieten rund um die Bahnhofsvorstadt und den Donnerberg abgegeben.



### Attraktiv

Am attraktivsten wird die Bergstadt von ihren Bewohnern aus der Gegend Wilhelm-Oswald-Straße/Kantstraße/Hauschildstraße beurteilt.

Die schlechteste Bewertung hinsichtlich dieser Eigenschaft wurde von Fragebogenteilnehmern abgegeben, welche am Donnerberg wohnen.



**Abbildung 30: Eigenschaftenauswertung nach der Wohngegend (2)**

#### Abwechslungsreich und Fortschrittlich

Bei den folgenden zwei Eigenschaften treten ähnliche Bewertungsverteilungen auf, wie bei der vorhergehenden. Die jeweils positivsten Bewertungen stammen von Teilnehmern, welche in der Gegend um die Wilhelm-Oswald-Straße wohnen. Die negativsten Bewertungen stammen von Bewohnern der Gegend am Donnerberg.

### Persönlich

Bewohner nahe dem Zentrum bzw. im Zentrum fühlen sich stärker mit ihrer Stadt und ihrem nahen Umfeld verbunden und werten die Eigenschaft persönlich deshalb positiver als beispielsweise die Bewohner der Ortsteile oder der Gegend um die Bahnhofsvorstadt, die schon in Richtung Wert 3 (trifft wenig zu) tendieren.

### Familienfreundlich

Auch an der Bewertungsverteilung dieses Attributes können Wohngegenden als Schwachstellen hinsichtlich der Familienfreundlichkeit von Leisnig aufgedeckt werden. Beispielsweise die Bewohner der Gegend am Donnerberg bewerten die Stadt am wenigsten als familienfreundlich.

Die Kernstadt wird mit einem Wert von 2,4 als einigermaßen familienfreundlich beurteilt, jedoch mit Tendenz zu wenig familienfreundlich.

## **4.1.3. Auswertung Frage: Welche Punkte machen eine hohe Wohnqualität aus?**

### **4.1.3.1 nach Altersgruppe**

**Tabelle 2: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Alter**

	<b>18-24</b>	<b>25-34</b>	<b>35-44</b>	<b>45-54</b>	<b>55-64</b>	<b>&gt;65</b>
<b>1.</b>	Moderne Wohnungen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe; Ruhe	Ruhe	Ruhe	Ruhe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe
<b>2.</b>	Geringe Betriebskosten; Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Grünflächen; Parkmöglichkeiten	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ruhe
<b>3.</b>	Sport und Kultur	Parkmöglichkeiten	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Grünflächen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Grünflächen; geringe Betriebskosten
<b>4.</b>	Anbindung an ÖPNV	Grünflächen	Balkon, Terrasse	Balkon, Terrasse	Moderne Wohnungen	Moderne Wohnungen

5.	Balkon, Terrasse	Geringe Betriebskosten	Geringe Betriebskosten	Moderne Wohnungen	Grünflächen; Parkmöglichkeiten	Anbindung an ÖPNV
6.	Parkmöglichkeiten, Ruhe	Moderne Wohnungen	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Anbindung an ÖPNV	Balkon, Terrasse	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe
7.	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Sport und Kultur	Moderne Wohnungen	Geringe Betriebskosten	Anbindung an ÖPNV	Parkmöglichkeiten
8.	Grünflächen	Balkon, Terrasse	Sport und Kultur	Parkmöglichkeiten	Geringe Betriebskosten	Balkon, Terrasse
9.	Abwechslungsreiche Gastronomie	Anbindung an ÖPNV	Anbindung an ÖPNV; Abwechslungsreiche Gastronomie	Sport und Kultur	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit
10.	Barrierefreiheit	Abwechslungsreiche Gastronomie	Barrierefreiheit	Abwechslungsreiche Gastronomie	Abwechslungsreiche Gastronomie	Abwechslungsreiche Gastronomie
11.	-	Barrierefreiheit	-	Barrierefreiheit	Sport und Kultur	Sport und Kultur
12.	-	-	-	-	-	-

Bei Betrachtung der ersten drei Platzierungen jeder Altersgruppe, ist ein roter Faden durch alle Gruppen hinweg zu erkennen. Die Punkte Ruhe; Grünflächen; Parkmöglichkeiten; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe; Ärzte, Kindereinrichtungen usw. in der Nähe und geringe Betriebskosten treten dabei nahezu bei jeder Gruppe auf.

Da bei der Revitalisierung der Altstadt besonders auf die Bedürfnisse der Bewohner geachtet werden sollte um letztendlich auch eine zielgerichtete Revitalisierung ausführen zu können, die von den Bewohnern anerkannt und geschätzt wird, sollten diese Punkte erste Priorität erfahren.

An erster Stelle für die jüngste Altersgruppe stehen moderne Wohnungen. Der Schritt der Altstadtrevitalisierung mit dabei entstehenden modernisierten Wohnungen ist demnach eine wichtige Grundlage bei dem Ziel, gerade die jungen Leute in Leisnig zu halten.

Auch bei den zwei einwohnerstärksten Gruppen der 55-64-jährigen und über 65-jährigen, steht der Punkt moderne Wohnungen an einer der vordersten Stellen (4. Platz), somit wird die Wichtigkeit und der Bedarf an Wohnungs- und Altstadtmodernisierung noch einmal untermauert.

#### 4.1.3.2 nach Familienstand

**Tabelle 3: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Familienstand**

	<b>Verheiratet/in Partnerschaft</b>	<b>alleinstehend</b>	<b>Verheiratet/in Partnerschaft und Kinder</b>	<b>Alleinstehend und Kinder</b>
<b>1.</b>	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; moderne Wohnungen; geringe Betriebskosten	Ruhe	Ruhe
<b>2.</b>	Ärzte, Kindereinrichtungen... in der Nähe	Anbindung an ÖPNV	Grünflächen	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; Ärzte, Kindereinrichtungen...in der Nähe
<b>3.</b>	Ruhe	Grünflächen	Balkon, Terrasse	Grünflächen
<b>4.</b>	Moderne Wohnungen; Grünflächen	Ruhe; Parkmöglichkeiten	Parkmöglichkeiten	Anbindung an ÖPNV
<b>5.</b>	Balkon, Terrasse; geringe Betriebskosten; Parkmöglichkeiten	Balkon, Terrasse	Geringe Betriebskosten	Parkmöglichkeiten
<b>6.</b>	Anbindung an ÖPNV	Ärzte, Kindereinrichtungen... in der Nähe	Moderne Wohnungen	Sport und Kultur
<b>7.</b>	Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Geringe Betriebskosten; Barrierefreiheit
<b>8.</b>	Abwechslungsreiche	Barrierefreiheit	Ärzte, Kindereinrichtungen...	Moderne Wohnung

	Gastronomie		in der Nähe	
9.	Barrierefreiheit	Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie	Balkon, Terrasse
10.	-	-	Anbindung an ÖPNV	Abwechslungsreiche Gastronomie
11.	-	-	Sport und Kultur	-
12.	-	-	Barrierefreiheit	-

Im Großen und Ganzen ähneln sich die Platzierungen nach Familienstand mit denen nach der Altersgruppe.

Herauszugreifen sind in diesem Falle jedoch besonders die Platzierungen der (jungen) Familien (alleinstehend und Kind sowie verheiratet/in Partnerschaft und Kind). Wenn es darum geht, auch die jungen Altersklassen wieder anzahlmäßig zu steigern und somit die Lebendigkeit der Stadt Leisnig zu fördern. Junge Familien sollen sich eine Zukunft in der Bergstadt vorstellen können und ein Abwandern könnte verhindert werden.

#### 4.1.3.3 nach Wohnform

**Tabelle 4: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohnform**

	EFH	DHH	Wohnung im Neubau	Wohnung im Altbau	Eigentumswohnung
1.	Ruhe	Moderne Wohnungen	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Grünflächen; Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Parkmöglichkeiten
2.	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Ruhe	Moderne Wohnungen
3.	Grünflächen	Ruhe	Moderne Wohnungen	Geringe Betriebskosten	Grünflächen
4.	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ruhe; Parkmöglichkeiten; geringe Betriebskosten	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Ruhe; Balkon, Terrasse
5.	Balkon, Terrasse	Parkmöglichkeiten; Gute Anbindung an	Gute Anbindung an ÖPNV	Parkmöglichkeiten; Moderne Wohnungen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe

		ÖPNV			
<b>6.</b>	Parkmöglichkeiten; Moderne Wohnungen	Geringe Betriebskosten	Grünflächen	Balkon, Terrasse	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; Barrierefreiheit
<b>7.</b>	Gute Anbindung an ÖPNV	Sport und Kultur	Balkon, Terrasse	Gute Anbindung an ÖPNV	Gute Anbindung an ÖPNV
<b>8.</b>	Geringe Betriebskosten	Grünflächen	Sport und Kultur	Sport und Kultur	Geringe Betriebskosten
<b>9.</b>	Abwechslungsreiche Gastronomie	Abwechslungsreiche Gastronomie	Barrierefreiheit	Abwechslungsreiche Gastronomie; Barrierefreiheit	Sport und Kultur
<b>10.</b>	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit	Abwechslungsreiche Gastronomie	-	Abwechslungsreiche Gastronomie
<b>11.</b>	Sport und Kultur	Balkon, Terrasse	-	-	-
<b>12.</b>	-	-	-	-	-

Auch bei der Platzierung der Wohnqualitätsmerkmale nach Wohnform ist der rote Faden der vorhergehenden Gruppen wieder zu erkennen.

Wenn man betrachtet, dass in den ausgewiesenen Rückbaugebieten der Stadt Leisnig vermehrt Zeilenbebauungen der 60er/70er Jahre vorhanden sind, so macht es einen Sinn sich die Platzierung etwas näher anzuschauen, die von dort wohnenden Personen abgegeben wurde (Neubauwohnungsmieter). Schließlich sollen genau diese Personen den besonderen Anreiz an der revitalisierten Altstadt bekommen und zum Umzug bewegt werden.

#### 4.1.3.4 nach Wohngegend in Leisnig

Tabelle 5: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohngegend (1)

	<b>Stadtzentrum</b>	<b>Breite Gasse/ Gorschmitzer Gasse/ Ziegelgasse</b>	<b>Lindenplatz/ Johannistalstraße</b>	<b>Chemnitzer Straße/ K.-L. Straße/ Gartenstraße</b>	<b>Jahnstraße/ Sachsenplatz/ Meline</b>
<b>1.</b>	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ruhe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe
<b>2.</b>	Ruhe	Grünflächen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Grünflächen; Ruhe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe
<b>3.</b>	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; Parkmöglichkeiten	Ruhe	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe; Gute Anbindung an ÖPNV	Ruhe; Geringe Betriebskosten; Moderne Wohnungen
<b>4.</b>	Geringe Betriebskosten; Moderne Wohnungen	Balkon, Terrasse	Abwechslungsreiche Gastronomie	Moderne Wohnungen; Balkon, Terrasse	Grünflächen; Parkmöglichkeiten
<b>5.</b>	Grünflächen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe; Moderne Wohnungen	Sport und Kultur; Grünflächen	Parkmöglichkeiten	Gute Anbindung an ÖPNV; Balkon, Terrasse
<b>6.</b>	Gute Anbindung an ÖPNV	Geringe Betriebskosten	Parkmöglichkeiten; Moderne Wohnungen	Geringe Betriebskosten	Sport und Kultur
<b>7.</b>	Balkon, Terrasse	Gute Anbindung an ÖPNV	Geringe Betriebskosten	Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie
<b>8.</b>	Parkmöglichkeiten	Sport und Kultur	Balkon, Terrasse	Abwechslungsreiche Gastronomie	Barrierefreiheit
<b>9.</b>	Barrierefreiheit	Barrierefreiheit	Gute Anbindung an ÖPNV	Barrierefreiheit	-
<b>10.</b>	Abwechslungsreiche Gastronomie; Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie	Barrierefreiheit	-	-



11.	-	-	-	-	-
12.	-	-	-	-	-

**Tabelle 6: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - nach Wohngegend (2)**

	<b>Bahnhofsvor- stadt/ Olbrichtplatz/G.- F.-Händel-Straße</b>	<b>Lönsstraße/ Eintracht/An der Gucke</b>	<b>Colditzer Straße/ Eulenbergstraße/ Georg-Rümler- Weg</b>	<b>W.-O.-Straße/ Kantstraße/ Hauschildstraße</b>	<b>Am Donnerberg</b>
1.	Geringe Betriebskosten	Balkon, Terrasse	Moderne Wohnungen	Geringe Betriebskosten	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe
2.	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe; Ruhe	Geringe Betriebskosten	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe; Gute Anbindung an ÖPNV
3.	Grünflächen	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Grünflächen; Sport und Kultur	Gute Anbindung an ÖPNV	Moderne Wohnungen
4.	Ruhe	Parkmöglichkeiten	Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe	Balkon, Terrasse; Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie; Sport und Kultur
5.	Gute Anbindung an ÖPNV	Moderne Wohnungen	Parkmöglichkeiten; Ruhe; Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Moderne Wohnungen	Ruhe
6.	Parkmöglichkeiten	Geringe Betriebskosten; Grünflächen	Gute Anbindung an ÖPNV	Ruhe	Grünflächen
7.	Moderne Wohnungen	Gute Anbindung an ÖPNV	Barrierefreiheit	Grünflächen; Parkmöglichkeiten	Parkmöglichkeiten
8.	Balkon, Terrasse	Abwechslungsreiche Gastronomie; Sport und Kultur	Abwechslungsreiche Gastronomie	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Balkon, Terrasse; Geringe Betriebskosten

9.	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe	Barrierefreiheit	Balkon, Terrasse	Abwechslungsreiche Gastronomie	Barrierefreiheit
10.	Sport und Kultur	-	-	Barrierefreiheit	-
11.	Abwechslungsreiche Gastronomie	-	-	-	-
12.	Barrierefreiheit	-	-	-	-

Die grau markierten Tabellenspalten markieren die Rückbauggebiete der Stadt Leisnig, wie sie bereits im Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2009 festgelegt wurden. Um für die Bewohner dieser „Stadtteile“ einen Anreiz an der Altstadt bzw. dem Stadtkern zu erschaffen und sie somit zu potenziellen Neumieter\*innen dieser Region zu machen, sollte besonders auf deren Bedürfnisse Acht gegeben werden.

Betrachtet man jeweils die ersten fünf Platzierungen dieser grau markierten Spalten, ergeben sich noch einmal folgende Ergebnisse:

**Tabelle 7: Platzierung der Punkte, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - Rückbauggebiete**

1.	Moderne Wohnungen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe
2.	Ruhe; Balkon/Terrasse; Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe
3.	Parkmöglichkeiten; Gute Anbindung an den ÖPNV
4.	Grünflächen; geringe Betriebskosten; Sport und Kultur
5.	Abwechslungsreiche Auswahl an Gastronomie

An oberster Platzierungsstelle stehen Moderne Wohnungen. → Dies bestärkt wieder einmal die Durchsetzung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen der Altstadt.

**Tabelle 8: Platzierung, die eine hohe Wohnqualität ausmachen - Ortsteile**

	Ortsteile
1.	Ruhe
2.	Grünflächen
3.	Parkmöglichkeiten
4.	Abwechslungsreiche Gastronomie
5.	Moderne Wohnungen; Balkon, Terrasse; Geschäfte des tägl. Bedarfs in der Nähe
6.	Ärzte, Kindereinrichtungen in der Nähe
7.	Gute Anbindung an ÖPNV
8.	Geringe Betriebskosten
9.	Sport und Kultur
10.	Barrierefreiheit
11.	-
12.	-

Die Platzierung, die durch die Gruppe, der in den Ortsteilen wohnenden Einwohnern, abgegeben wurde, spiegelt im Grunde deren Entscheidung für ihren Wohnstandort wider. So erscheint es ganz logisch, dass Punkte wie Ruhe und Grünflächen an oberste Stelle stehen.

Die Bewohner der Ortsteile sollen möglichst nicht für einen Auszug aus den Orten und einen Einzug in die Altstadt bewegt werden. Es ist nicht das Ziel, die kleinen Ortschaften zu schwächen, indem die Mieter abgeworben werden.

#### 4.1.4 Auswertung Frage: Wie beurteilen Sie die Modernisierungsmaßnahmen der Altstadt?

##### 4.1.4.1 nach Altersgruppen

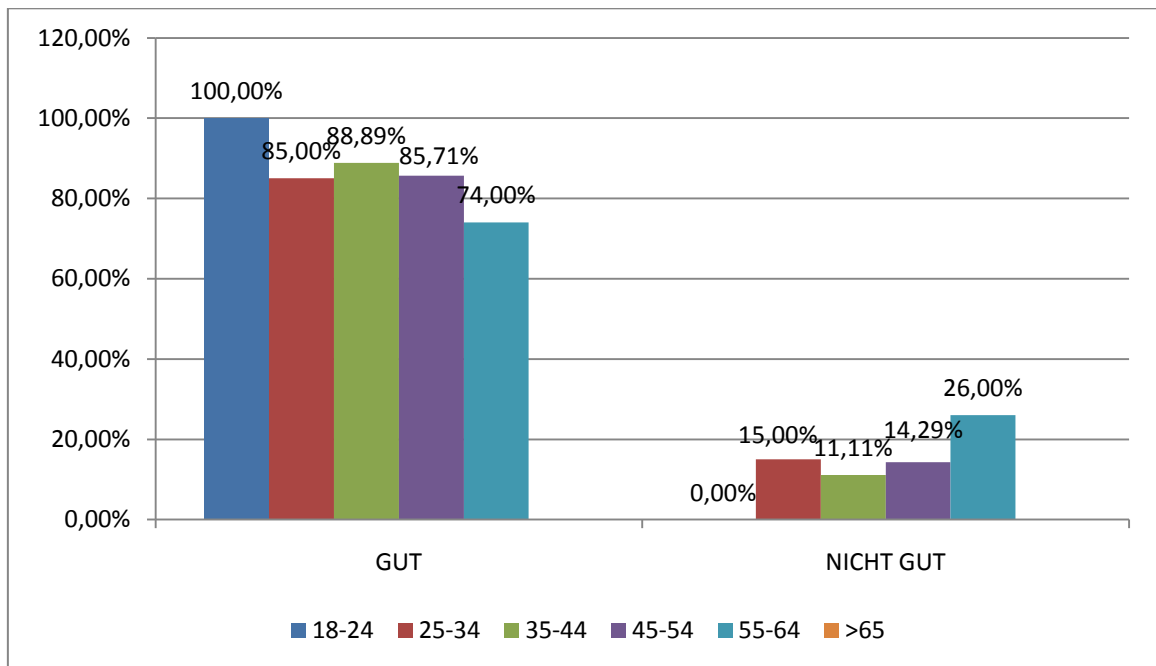
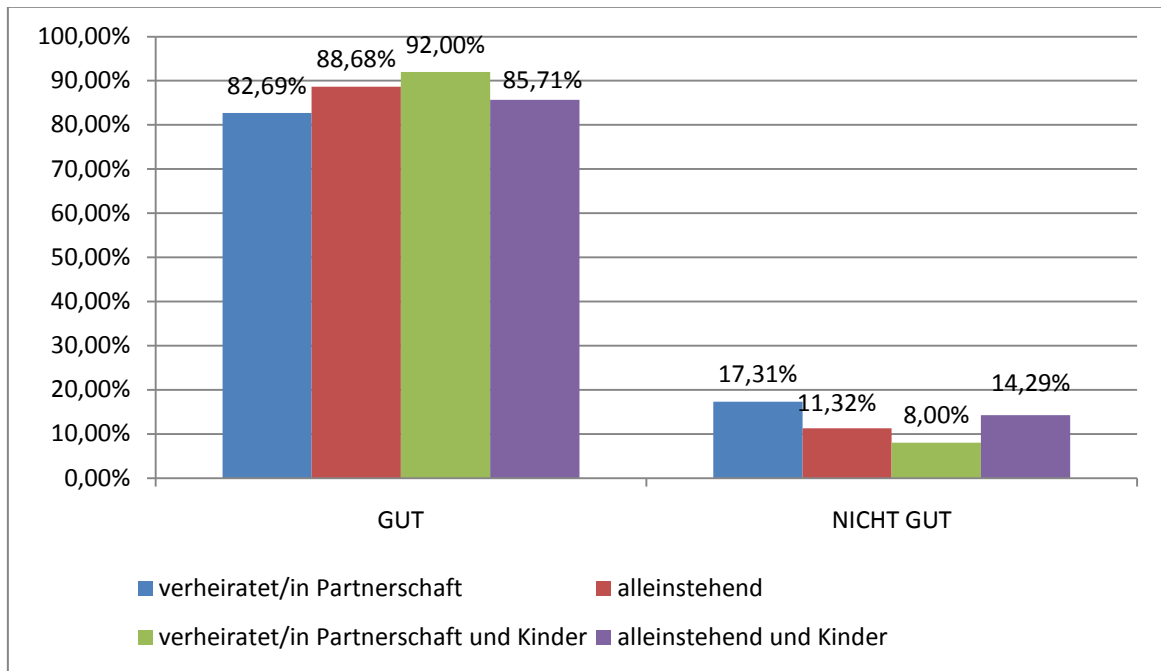


Abbildung 31: Beurteilung der Modernisierung - nach Alter

Am positivsten werden die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von den Altersgruppen 18-24 Jahre mit 100% und 35-44 Jahre mit knapp 89% bewertet. Lediglich die älteste Gruppe der über 65-jährigen bewertet die Maßnahmen mit nur 74% als Gut.

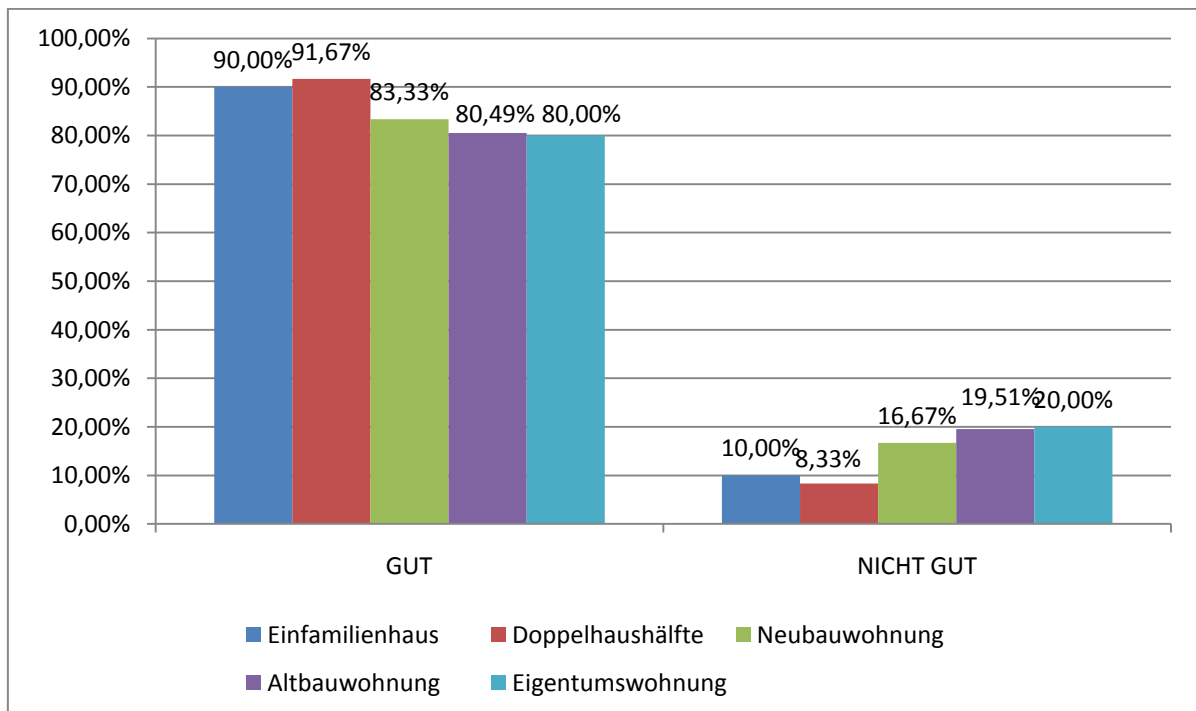
#### 4.1.4.2 nach Familienstand



**Abbildung 32: Beurteilung der Modernisierung - nach Familienstand**

Den größten Zuspruch erfahren die geplanten Modernisierungsmaßnahmen bei den verheirateten bzw. in einer Partnerschaft lebenden mit Kindern mit 92%. Insgesamt beurteilen alle vier Gruppen die Maßnahmen mit mehr als 80% als GUT.

#### 4.1.4.3 nach Wohnform

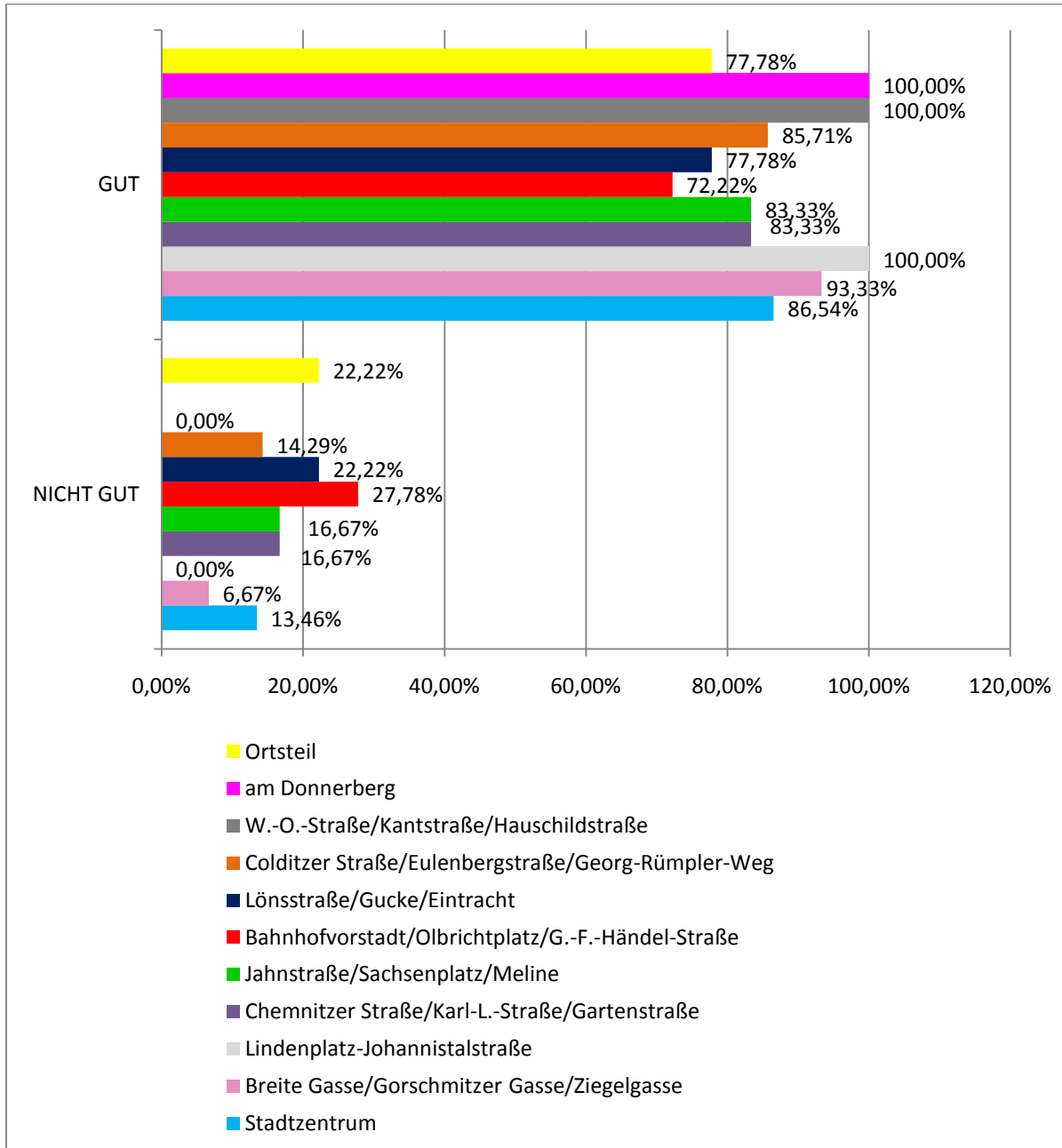


**Abbildung 33: Beurteilung der Modernisierung - nach Wohnform**

Anhand dieser Grafik ist zu erkennen, dass die Vertreter der Wohnform Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte den größten Zuspruch gaben.

Insgesamt werden die Modernisierungsmaßnahmen auch hier mit jeweils mindestens 80% als GUT bewertet.

#### 4.1.4.4 nach Wohngegend in Leisnig



**Abbildung 34: Beurteilung der Modernisierung - nach Wohngegend**

Die geplante Revitalisierung der Altstadt wird von allen Gruppen der verschiedenen Wohngegenden mit über 70% als GUT bewertet. Den größten Zuspruch mit jeweils 100% erfahren die Maßnahmen von Personen aus den Gegenden um den Donnerberg, die

Wilhelm-Oswald-Straße und den Lindenplatz. Ein gutes Zeichen, dass gerade von den Rückbaugebieten die größte positive Resonanz erfolgt.

Den geringsten Zuspruch mit 72% erfahren sie von Teilnehmern aus der Wohngegend Bahnhofsvorstadt/Olbrichtplatz/G.-F.-Händler-Straße.

#### 4.1.5 Auswertung Frage: Würden Sie in Zukunft eine modernisierte Wohnung in der Altstadt beziehen?

##### 4.1.5.1 nach Altersgruppe

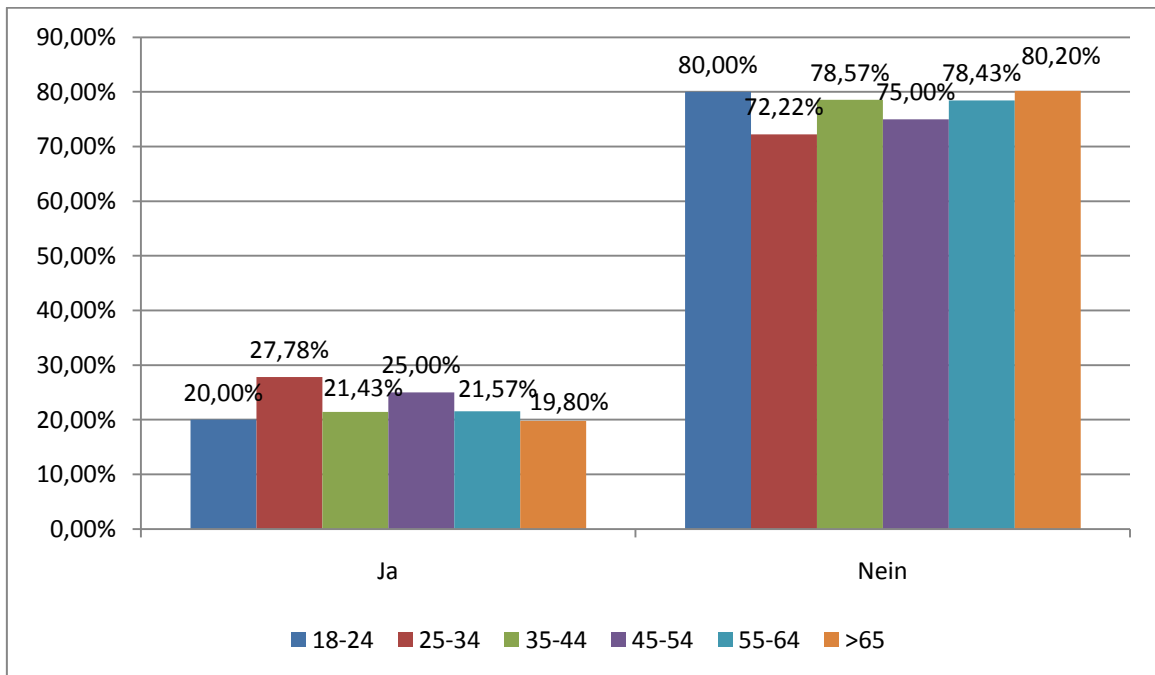
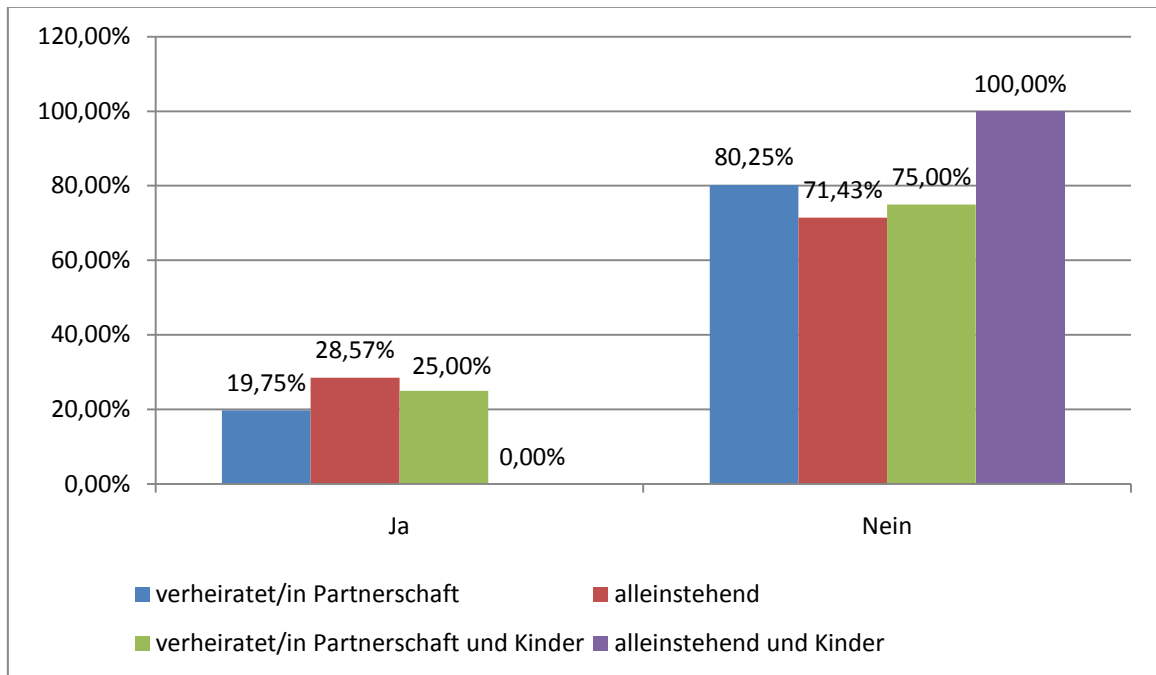


Abbildung 35: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Alter

Der größte Ja-Anteil wurde von den Altersgruppen 25-34 Jahre und 45-54 Jahre mit ca. 28% und 25% erbracht. Alle übrigen Altersgruppen bewegen sich bei ca. 20%.

#### 4.1.5.2 nach Familienstand



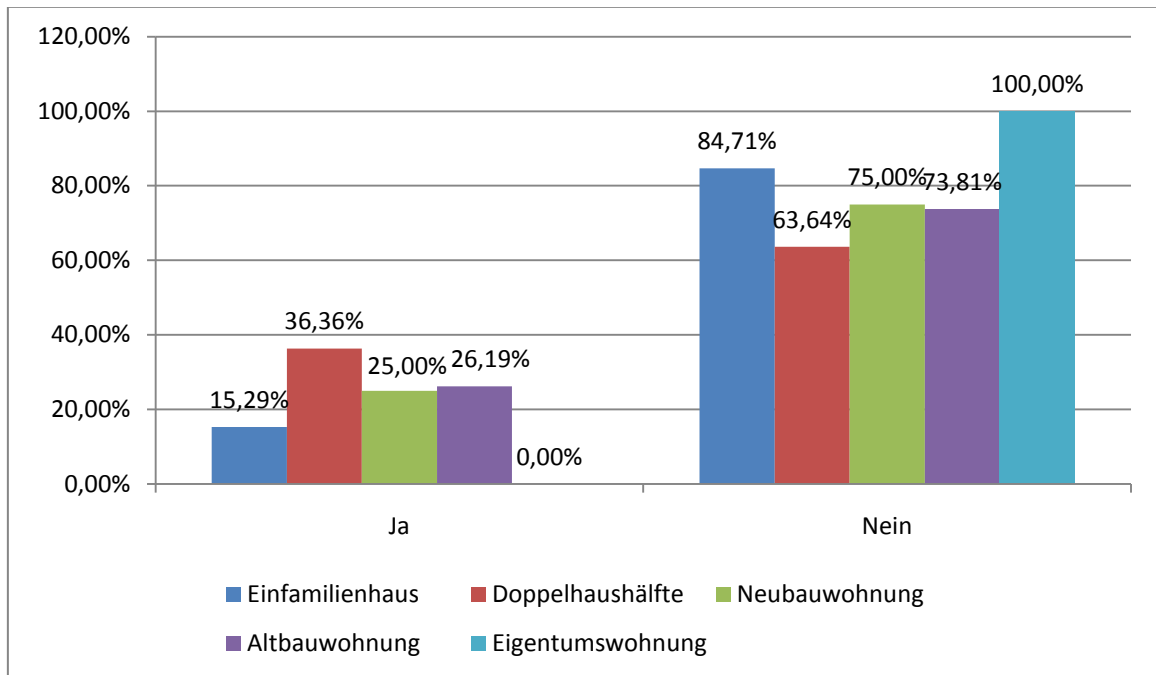
**Abbildung 36: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Familienstand**

Der größte Ja-Anteil fällt in dieser Rubrik auf die Alleinstehenden mit knapp 29%. Das ist mehr als jeder Vierte. Positiv ist ebenfalls zu bewerten, dass jeder Vierte Verheiratete bzw. in einer Partnerschaft lebende mit Kindern sich für eine neue / modernisierte Altstadtwohnung entscheiden würde. Ebenfalls jeder Fünfte der vorhergenannten ohne Kinder.

Auffallend ist, dass die Alleinstehenden mit Kindern sich in keinem Fall für ein JA entschieden haben, möglicherweise sollte das ein Anreiz sein, die Altstadt zunehmend auch besonders für diese Gruppe attraktiv zu gestalten.



#### 4.1.5.3 nach Wohnform



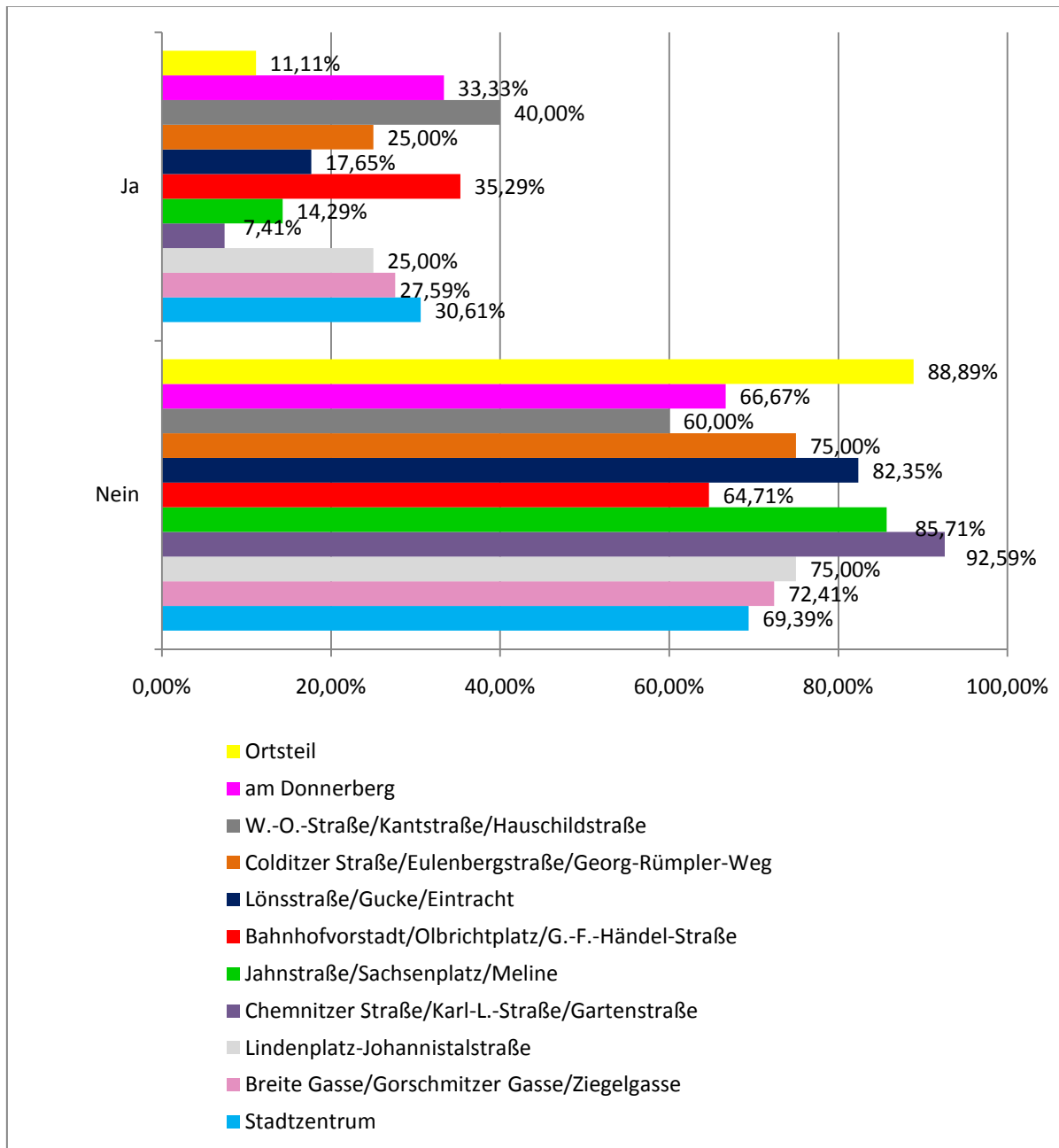
**Abbildung 37: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Wohnform**

Interessant ist, dass der größte Ja-Anteil mit 36,36% von den Personen stammt, die in einer Doppelhaushälfte wohnen, also ein Wohneigentum bereits besitzen. Das ist fast jeder dritte. Damit widerlegt sich meine Annahme, dass die Personen, welche bereits ein eigenes Wohneigentum besitzen nicht bzw. nur in geringen Maße zu den potenziellen Neumieter der Altstadt zählen.

Jeder Vierte der Personen, die in einer Neubau- oder Altbauwohnung wohnen wären ebenfalls bereit eine modernisierte Altstadtwohnung zu beziehen, gefolgt von den Einfamilienhausbewohnern mit 15%.

Einzig und allein die Bewohner einer Eigentumswohnung haben einen 100%igen Nein-Anteil bei dieser Frage.

#### 4.1.5.4 nach Wohngegend in Leisnig



**Abbildung 38: Interessenverteilung an einer modernen Altstadtwohnung - nach Wohngegend**

Der größte Zuspruch erfolgt bei dieser Auswertung durch Einwohner aus den Wohngegenden um die Wilhelm-Oswald-Straße mit 40% und Bahnhofsvorstadt mit 35%, dicht gefolgt von Einwohnern der Region um den Donnerberg mit 33%.

Die geringsten Ja-Anteile stammen von den Bewohnern der Gegend um die Chemnitzer Straße und der Ortsteile.

Im Zuge des angedachten Rückbaus in Leisnig, ist es besonders positiv, dass zwei der größten Prozentanteile den Rückbaugebieten zuzuordnen ist.

#### 4.1.6 Auswertung der Gründe für *Nein* zur vorhergehenden Frage

Diese Auswertungen beziehen sich nur auf den Anteil der Befragungsteilnehmer, welche auf vorhergehende Frage mit *Nein* geantwortet haben.

##### 4.1.6.1 nach Altersgruppe

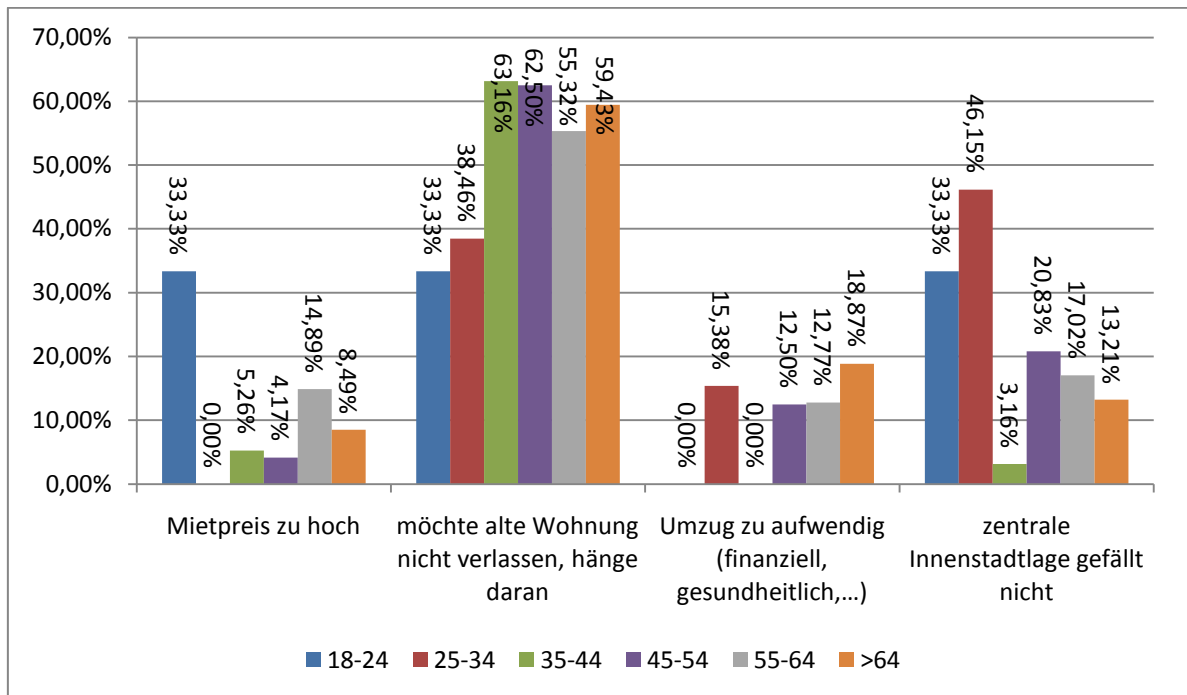


Abbildung 39: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Alter

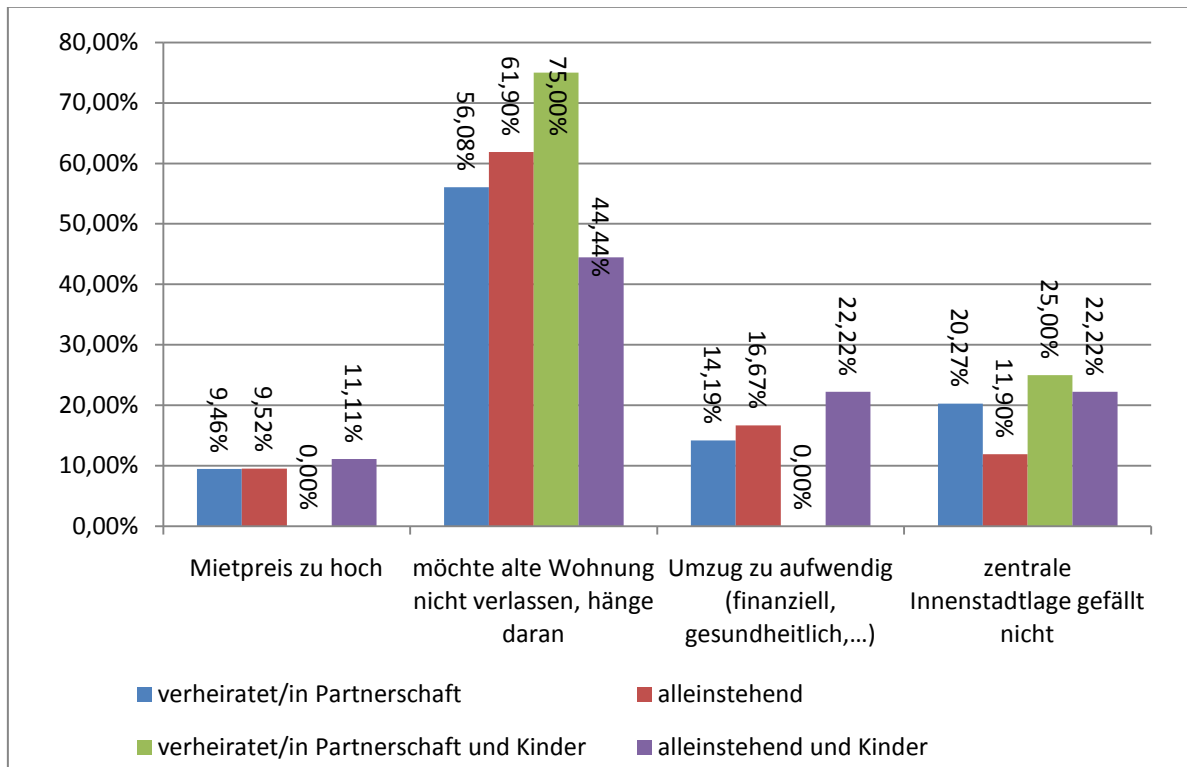
Der Grund „Mietpreis zu hoch“ fällt lediglich bei der jüngsten Altersgruppe mit 33,33% ins Gewicht. Alle anderen Gruppen wählen diesen Grund mit jeweils unter 15%.

Der zweite Grund wird insgesamt am häufigsten gewählt, wobei meiner Meinung nach, wie bereits in Punkt 4.1.1.10 erläutert, genau hier noch die größten Chancen für eine andere Entscheidung liegen.

Der dritte Grund wird, ungeachtet von den Gruppen 18-24 und 35-44 Jahre, jeweils mit ca. 15% gewählt.

Der Grund „Zentrale Lage gefällt nicht“ wird am häufigsten von den zwei jüngsten Altersgruppen mit 33,33% und 46,15% gewählt. Die Altstadt muss dahingehend dringend verändert werden, dass sie attraktiv für die jungen Leute wird und diese sich in Zukunft zunehmend für sie als Wohnstandort entscheiden.

#### 4.1.6.2 nach Familienstand



**Abbildung 40: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Familienstand**

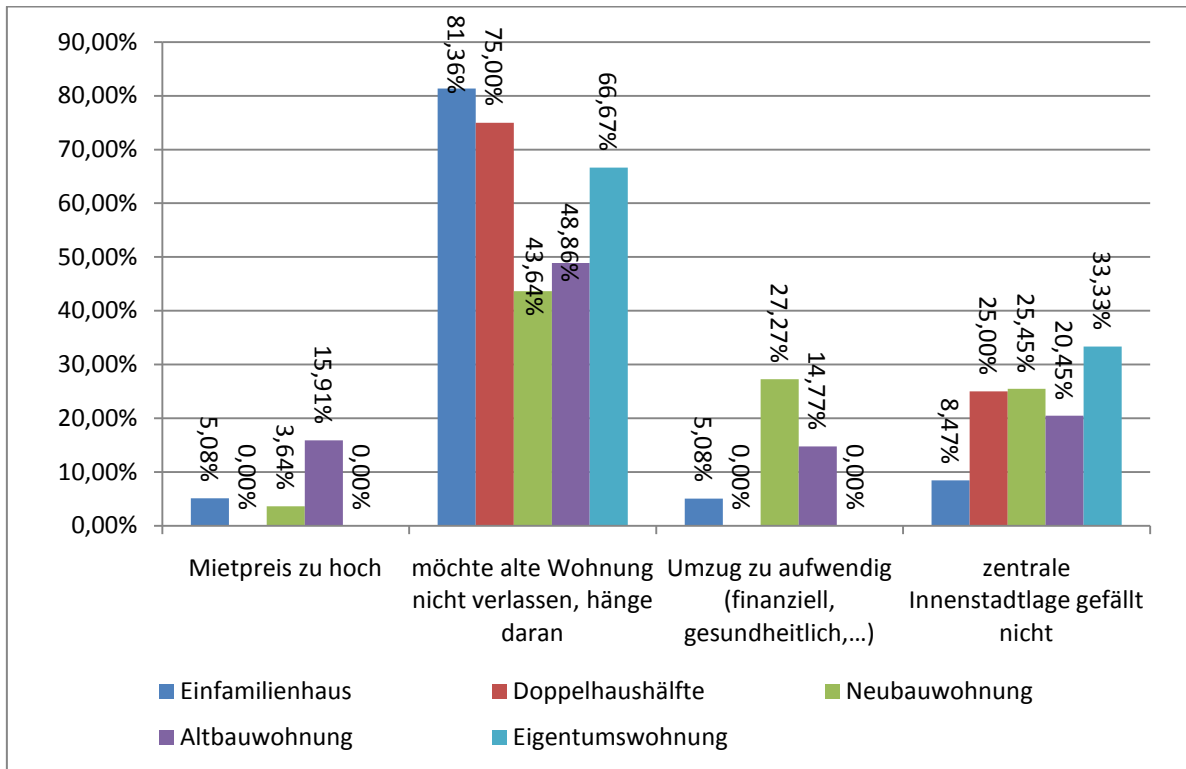
Der erste Grund (Mietpreis zu hoch) wird von nur drei Gruppen mit Prozentsätzen um jeweils nur ca. 10% gewählt.

Ebenso niedrig ist der Anteil des dritten Grundes (Umzug zu aufwendig), wobei auch hier wieder nur drei Gruppen Prozentsätze um ca. 20% gewählt haben.

Für die Familien (Verheiratet/in Partnerschaft und Kinder) haben beide v. g. Gründe keine Relevanz. Sie gaben als Hauptgrund mit 75% an, dass sie an ihrer alten Wohnung hängen. Dieser Grund wird insgesamt von jeder Gruppe am häufigsten gewählt.

Der vierte Grund (zentrale Lage gefällt nicht) wurde mit Werten von ca. 12% bis 25% gewählt. Es ist festzustellen, dass die Innenstadtlage als Wohnstandort für Alleinstehende attraktiver wirkt als für Familien. Hier zeigt sich, dass daran gearbeitet werden muss, den Wohnstandort Altstadt auch für Familien wieder interessant zu machen.

#### 4.1.6.3 nach Wohnform



**Abbildung 41: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Wohnform**

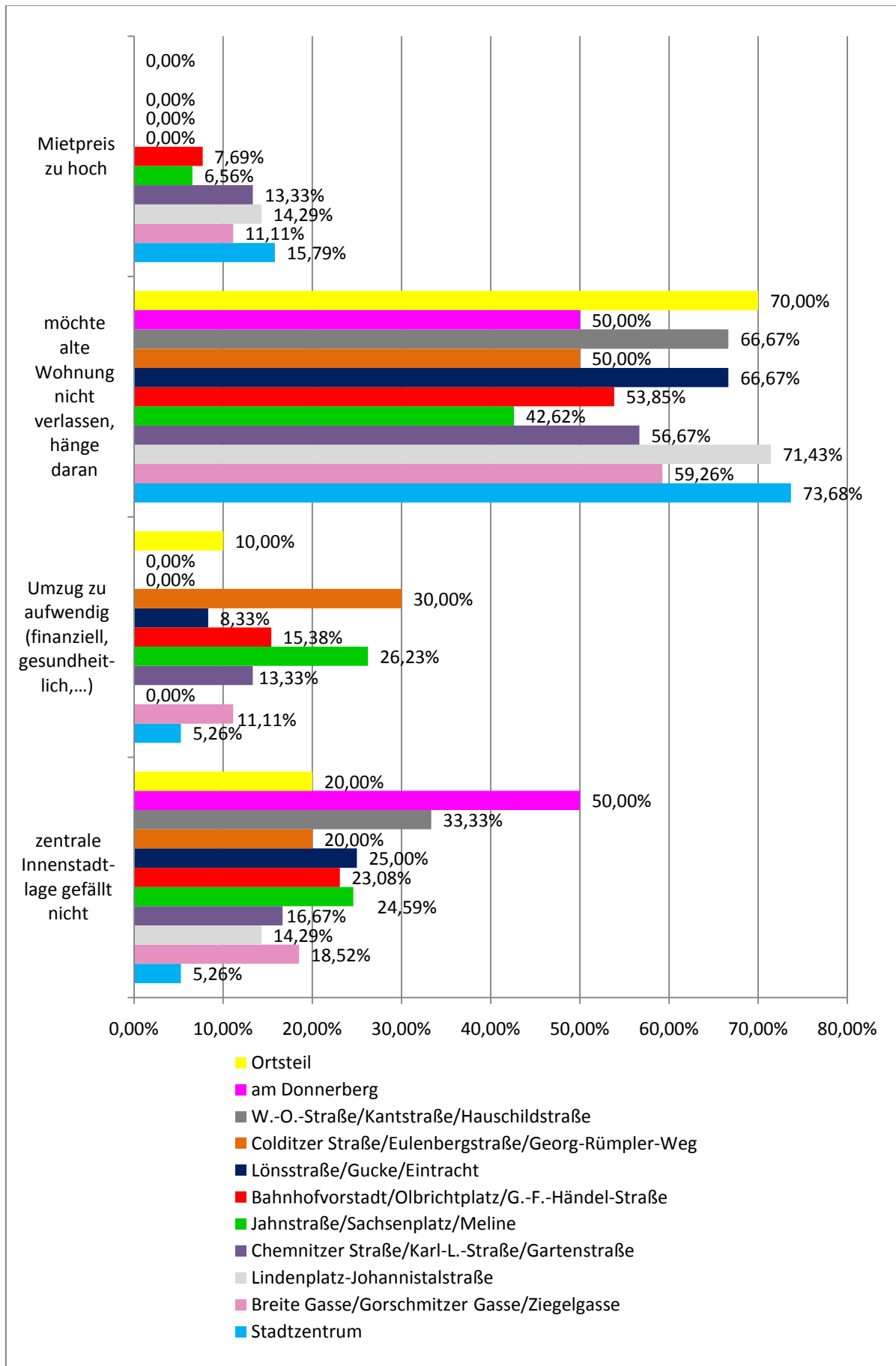
Der erste Grund wird sowohl von der Gruppe 2 als auch von Gruppe 5 nicht genannt. Bewohner von Einfamilienhäusern und Neubauwohnungen wählen den Grund mit minimalen Anteilen von 5% bzw. 4%. Lediglich die Bewohner der Altbauwohnungen wählen diesen Grund mit ca. 16%.

Der zweite Grund wird von den Personen, die ein Wohneigentum besitzen, mit den größten Anteilen gewählt. Diese Erscheinung ist völlig normal und nachvollziehbar.

Ähnlich wie bei dem ersten Grund, wird auch der dritte Grund von Gruppe 2 und Gruppe 5 nicht gewählt. Der stärkste Anteil mit 27% geht auf die Bewohner der Neubauwohnungen zurück.

Der letzte Grund wird mit Werten von 8% bis 33% gewählt. Am attraktivsten scheint die Innenstadtlage für Bewohner von Einfamilienhäusern oder Altbauwohnungen zu sein; dagegen für Bewohner von Eigentumswohnungen am geringsten.

#### 4.1.6.4 nach Wohngegend in Leisnig



#### **Abbildung 42: Verteilung der NEIN-Begründungen - nach Wohngegend**

Auch in dieser Grafik ist wieder zu erkennen, dass die Gründe 1 und 3 am wenigsten gewählt werden.

Der Grund 1 „Mietpreis zu hoch“ wird besonders von Personen gewählt, die im Stadtzentrum und am Lindenplatz/Johannistal wohnen.

Zu aufwendig (finanziell, gesundheitlich,...) wäre ein Umzug besonders für Bewohner der Regionen Colditzer Straße/Eulenbergstraße/Georg-Rümpler-Weg und Jahnstraße/Sachsenplatz/An der Meline zu sein. Möglicherweise bewohnen gerade ältere Menschen die letztgenannten Wohngegenden, für die ein Umzug zu aufwendig erscheint. Sicher wäre es gut, wenn man der größten Bevölkerungsmenge der Kleinstadt ein Gefühl von Sicherheit vermitteln könnte und diese bei einem möglichen Umzug unterstützen würde.

Die geringsten Anteile am zweiten Grund wird von den Einwohnern der Gegenden Colditzer Straße/Eulenbergstraße/Georg-Rümpler-Weg; Jahnstraße/Sachsenplatz/An der Meline und Am Donnerberg genannt. Hier steckt das größte Potenzial für eine eventuelle Meinungsumstimmung.

Der letzte Grund wird mit Werten von 5% bis 50% genannt. Am attraktivsten wäre die Innenstadtlage für Befragungsteilnehmer aus den Regionen Zentrum; Lindenplatz und Chemnitzer Straße. Am wenigsten attraktiv erscheint die Innenstadtlage für Bewohner der Regionen Am Donnerberg oder der Wilhelm-Oswald-Straße.

#### **4.1.7 Anmerkungen**

Alle Befragungsteilnehmer hatten die Möglichkeit am Ende des Fragebogens eigene Anmerkungen nieder zu schreiben, welche im Folgenden kategorisch zusammengefasst aufgeführt sind. An diesen Bemerkungen ist deutlich zu erkennen, dass die Einwohner die Gelegenheit genutzt haben um sich ihre Sorgen und Gedanken von der Seele zu schreiben. In jedem Falle liefern sie jedoch wichtige Impulse für die Durchführung der Revitalisierung und helfen der Stadt sich in die Köpfe ihrer Bewohner hinein zu versetzen.

##### Sauberkeit

- Mehr auf Sauberkeit und Winterdienst sowohl bei Wohnungsbauverwaltungen und privaten Hauseigentümern hinweisen

- Graffiti an Gebäuden sollten entfernt werden
- Funktionsfähige, saubere Spielplätze sind notwendig
- Verunreinigungen durch Hundekot müssten härter bestraft werden, es ist sehr unan-  
nehmlich
- Schmutzige Schaufenster und Gehwege voller Unkraut bei leer stehenden  
Wohnungen und Geschäften sind nicht akzeptabel

#### Infrastruktur

- Mehr Stellplätze und Garagen, besonders für die Anwohner sind notwendig
- Parkhaus notwendig
- Ein Negativpunkt sind die kostenpflichtigen Parkplätze
- Besondere Beachtung von barrierefreien Fußwegen
- Bitte mehr auf den Ausbau von Radwegen achten
- Parkbuchten in der Jahnstr. 8 – 12 sind eine hohe Unfallgefahr, hier müsste eine  
Geschwindigkeitsbegrenzung erfolgen
- Die Straße in der Meline ist eine Baustraße und eine Zumutung für die Bewohner
- Die Ortschaften sollten nicht vergessen werden: Straßensanierung und Radwege  
notwendig
- Schnelle Internetverbindung für alle Haushalte

#### Ärzte

- Es fehlt dringend an Fachärzten wie Augenarzt (besonders wichtig bei dem hohen  
Anteil an der älteren Bevölkerung), Hautarzt und Kinderarzt (wichtig, wenn es darum  
geht junge Familien mit Kindern in Leisnig halten zu können)

#### Ordnung

- Mit der Ordnung muss noch viel passieren, mehr Kontrollen durch die Polizei –  
besonders abends und am Wochenende
- Besseres Durchgreifen bei nächtlichen Störungen am Markt

#### Geschäfte

- Preiswerte Einkaufsmöglichkeiten werden gebraucht
- Mehr Geschäfte sind für eine aktive Innenstadt nötig (bessere Auswahl an  
Geschäften – fünf Blumenläden werden nicht benötigt)
- Es fehlt an einer Herrenkonfektion



### Gastronomie

- Mehr Gastronomie und vor allem bessere Gastronomie
- Gastronomie am Bahnhof ist wünschenswert
- Die schöne Gaststätte „zum Stiefel“ ist leider geschlossen

### Kultur

- Mehr kulturelle Veranstaltungen in Leisnig sind wünschenswert

### Neue Wohnungen / Neuer Wohnraum

- 1-Raumwohnungen mit Balkon und Lift werden gebraucht
- Seniorengerechte Wohnungen werden gebraucht
- Schlafzimmer der Wohnungen nicht zur Marktseite, da zu viel Lärm in der Nacht
- Es gibt in Leisnig viele Gebäude/Grundstücke, die für den Ausbau für altersgerechtes Wohnen zur Verfügung stehen (Kaserne, Bauland ehem. Brauerei)
- Mehr 4-Raum Wohnungen, diese sind Mangelware in Leisnig
- Es fehlen durchaus hochwertige Wohnungen, die auch einen höheren Mietpreis rechtfertigen
- Als Rentner wäre eine Kaltmiete von 3,50/m<sup>2</sup> angemessen
- Die Wohnungen sollten modern und bezahlbar sein

### Revitalisierung

- Wohnungen in Leisnig können nur dann gebraucht werden, wenn auch die Wirtschaft (Gewerbe) einen Zuwachs erfährt
- Der Markt ist sehr schön geworden, positiv auch das neue Cafe und die Sitzplätze
- Bitte die Außenbereiche der Stadt nicht vergessen
- Altstadtsanierung bitte nicht nur unter dem Gesichtspunkt Historie, sondern auch unter dem Punkt Moderne durchführen
- Bitte mehr Sitzgelegenheiten im Stadtgebiet anbringen
- Baubeginn könnte schon Morgen sein!

### Feedback zur Stadtverwaltung

- Mehr solcher Befragungen sind notwendig
- Die Befragung hätte schon eher kommen müssen
- Die Stadt sollte immer als Einheit und Verbundenheit mit den Ortsteilen betrachtet werden
- Die Bürger sollten mehr in die Vorhaben der Stadt eingebunden werden

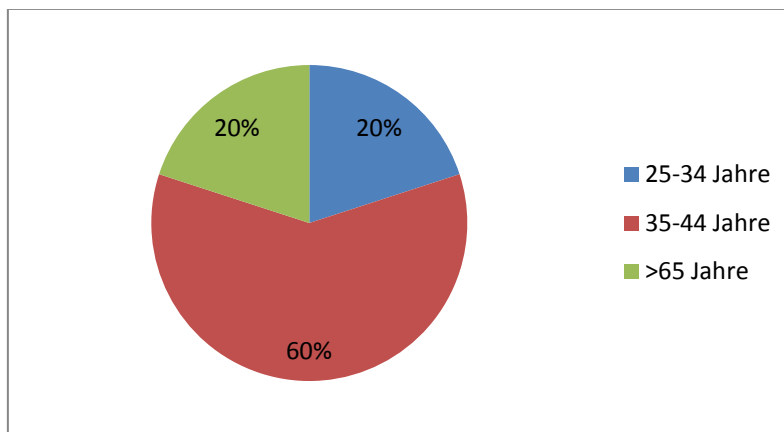
### Feedback zur Stadt als Wohnort

- Trotz einiger Mängel fühl ich mich in Leisnig wohl!
- Leisnig hat ein eigenständiges, liebenswertes Flair und gehört zu den schönsten Kleinstädten
- Leisnig ist meine Heimat!

## **4.2 Kleine persönliche Befragung**

Im Rahmen der persönlichen Befragung wurde ich durch die Meinungen von fünf Familien des Ortes Bockelwitz unterstützt.

### Altersgruppen



**Abbildung 43: Altersverteilung persönliche Befragung**

Bei der Befragung nahmen zu 60% Vertreter der Altersgruppe der 35-44-jährigen teil, jeweils zu 20% die Gruppe der Haushaltsgründer (25-34 Jahre) und über 65-jährige.

### Familienstand

Zielgruppe für die Befragung waren Paare und Familien, die den Standort Leisnig und Umgebung als Wohnstandort erwählt haben. Alle der fünf befragten Paare waren verheiratet bzw. in einer langen Partnerschaft und hatten mindestens ein Kind.

### Arbeitsorte

Jeder Arbeitsort, der von den einzelnen (Ehe-)Partnern genannt wurde, liegt nicht in der unmittelbaren Umgebung des Wohnstandortes. In jedem Falle liegen mehr als 40 km zwischen beiden Arbeitsorten.

Hier die genannten Kombinationen:

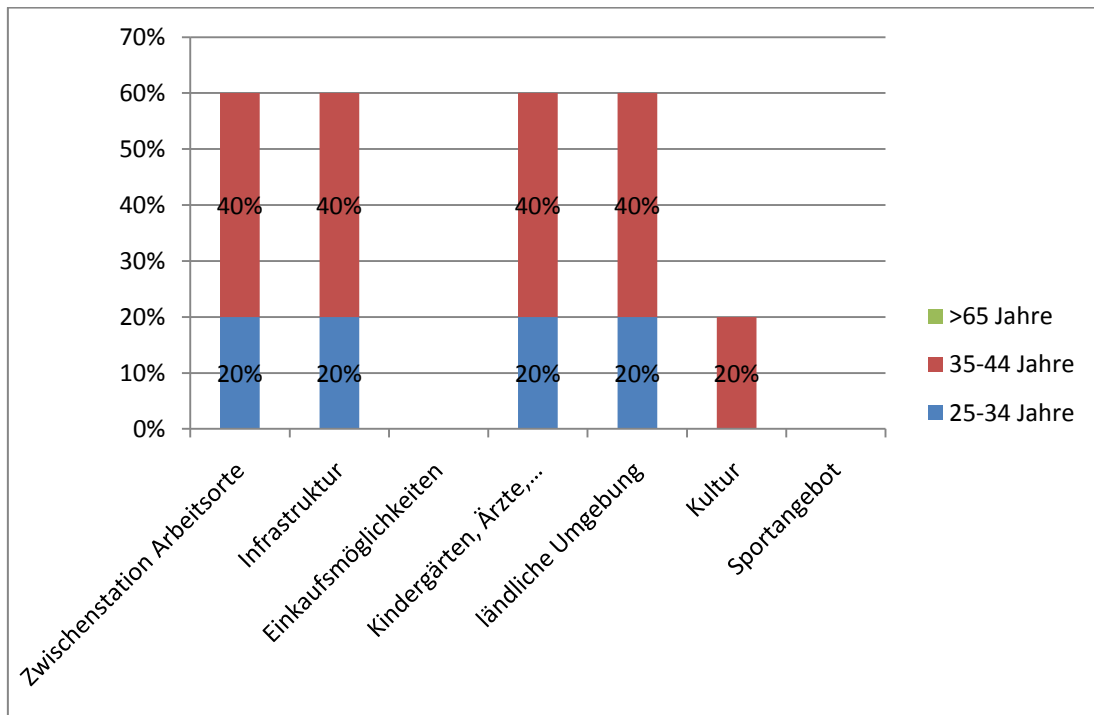
Dresden – Döbeln – 45 km

Leipzig – Waldheim – 75 km

Grimma – Döbeln – 45 km

Es handelt sich also in jedem Falle um Pendlerfamilien, die sich bei ihren Wohnort für die Gemeinde Bockelwitz in der Region rund um Leisnig entschieden haben.

#### Gründe für den Standort



**Abbildung 44: Gründe für die Standortwahl**

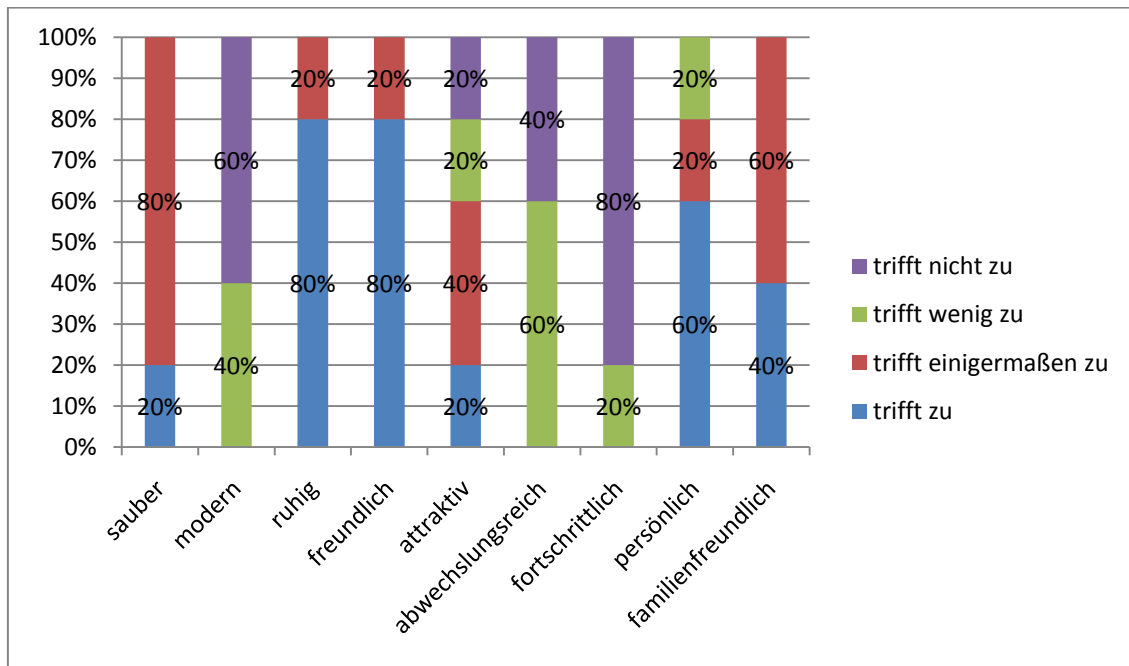
Jeweils 60% der Befragten gaben als Gründe für ihre Wohnortentscheidung die Zwischenstation der Arbeitsorte, die gute Infrastruktur, Kindereinrichtungen sowie Ärzte und eine ländliche Umgebung an. Diese vier Komponenten lassen die Region um die Stadt Leisnig für Außenstehende besonders attraktiv erscheinen und gelten für die (Pendler-)Familien als ausschlaggebende Punkte. Lediglich 20% der Befragten gaben das kulturelle Angebot als Grund an. Die Punkte Einkauf und Sportangebot wurden nicht gewählt.

Neben den vorgegebenen Gründen wurden als weitere genannt: familiäre Gründe, angemessener Grundstückspreis.

## Standortwahl

Bei der Frage, ob auch im Nachhinein zu sagen ist, dass die richtige Standortwahl getroffen wurde, wurde in allen Fällen mit *Ja* geantwortet. Einmal in der Region eingelebt, bedeutet ein 100%ig positives Feedback für den Standort.

## Einschätzung der Stadt Leisnig



**Abbildung 45: Eigenschafteneinschätzung persönliche Befragung**

Positive Resonanzen bekamen die Eigenschaften ruhig, freundlich und persönlich. Das typische Bild einer Kleinstadtidylle mit ruhiger Atmosphäre und dem netten Nachbarn neben an, wird dadurch nur bestärkt.

Mittelmäßige Bewertungen dagegen erhielten die Punkte Sauberkeit, Familienfreundlichkeit und Attraktivität, wobei bei letzterem die Meinungen sich doch stark spalten.

Die schlechtesten Bewertungen bekamen die Eigenschaften modern, abwechslungsreich und fortschrittlich.

## **5 Schlusswort**

Das Ziel, die Anforderungen der Leisniger Einwohner an das Wohnen zu erfassen, ist dank deren Teilnahme und Meinungsoffenheit an der gestarteten Umfrage ganz klar erreicht worden. Und die wichtigsten Ergebnisse sind, dass die Revitalisierung der Kernstadt mit 85% so stark positiv bewertet wurde und dass sich doch ein beachtlicher Anteil an Teilnehmern

(22%) für eine neue Wohnung in der Altstadt entscheiden würde – dabei ist ebenfalls sehr entscheidend, dass sich Menschen, welche in den Rückbaugebieten wohnen, in relativ hohem Maße für den Wohnstandort Altstadt entscheiden würden.

Die Stadt Leisnig, welche besonders durch den historischen Stadtkern geprägt ist, lässt oftmals, gerade durch die Verbindung mit der altertümlichen Burg Mildenstein, Gedanken an Moderne, Abwechslung und Fortschritt nicht zu. Doch genau diese Werte sind in der heutigen Zeit zunehmend wichtig und sollten daher ausgebaut werden.

Eine freundliche und ruhige Kleinstadtatmosphäre gibt es dagegen bereits und diese deckt damit einen wichtigen Punkt hinsichtlich der gewünschten Wohnbedürfnisse ab.

Moderne Wohnungen in der Altstadt, die alle Generationen ansprechen, und deren Verknüpfung mit Ruhezonen, Grünflächen, und einer abwechslungsreichen Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs im nahen Umfeld, stellt die optimale Bedürfnisabdeckung der Leisniger Einwohner dar. Diese Kombination kann im Zuge der Revitalisierung mit Rückgang der baulichen Schwächen und allmählich realisiertem Rückbau (siehe Rückbaugebiete Punkt 4.1.1.6) die Zentrumsfunktion der Altstadt besonders stärken und diese als Wohnstandort wieder mehr und mehr attraktiv werden lassen.

Die Erkenntnis der persönlichen Befragung, dass die Standortwahl der zugezogenen Familien im Nachhinein in jedem Falle als richtige Entscheidung bewertet wurde, bestärkt zusätzlich die gesamte Region um die Bergstadt als geeigneten und schönen Wohnort. Und was für die Umgebung von Leisnig gilt, sollte doch in gleichem Maße für die Stadt selbst gelten können!

Ich hoffe durch meine Ausarbeitungen der Stadt Leisnig hinsichtlich des Prozesses der Altstadtrevitalisierung zusätzliche Informationen und Impulse liefern zu können und die Altstadt somit auf dem Weg zu einem lebendigen Stadtmittelpunkt zu unterstützen. Wenn genügend auf die Bedürfnisse der Einwohner eingegangen wird, wird sich das jetzige, größtenteils positive Feedback auch in Zukunft im Meinungsbild der Bewohner widerspiegeln.

Die Datenvielfalt der Fragebögen lässt neben den in dieser Arbeit verwendeten Auswertungen noch eine Menge weiterer Auswertungen zu, so dass je nach Bedarf die Möglichkeit besteht, weitere Ergebnisse zu beziehen.

## **Quellenverzeichnis**

### **Europäer [Über Europa, 2011]**

Europäer: Über Europa. URL < <http://europäer.de/about.html> >

Stand: 10.08.2011

### **StaLaS [Bevölkerung nach Gemeinden, 2011]**

Statistisches Landesamt Sachsen: Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden. URL: <

[http://statistik.sachsen.de/download/010\\_GB-Bev/Bev-Gemeinde.pdf](http://statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/Bev-Gemeinde.pdf) >

Stand: 10.09.2011

### **Google Inc. [2011]**

Google Inc. URL: < <http://maps.google.de/maps?hl=de&tab=wl> >

Stand: 07.07.2011

### **Stadt Leisnig [Stadtplan, 2011]**

Stadt Leisnig: Stadtplan. URL: < [http://leisnig.de/leisnig/content/10/](http://leisnig.de/leisnig/content/10/10112006090959.asp)

[10112006090959.asp](http://leisnig.de/leisnig/content/10/10112006090959.asp) > Stand: 07.07.2011

### **Stadt Leisnig [Überblick. Fakten zur Stadt, 2011]**

Stadt Leisnig: Überblick. Fakten zur Stadt. URL:

< <http://leisnig.de/leisnig/content/10/10112006100137.asp> > Stand: 07.07.2011

### **Stadt Leisnig [Blockkonzept, 2008]**

Stadt Leisnig: Blockkonzept. – Leisnig, Mai 2008

### **DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2007, 2007]**

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH:

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Leisnig 2007. – Leipzig, Juni 2007

**DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2008]**

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH:

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Leisnig. – Leipzig, November 2008

**DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020, 2009]**

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH: Stadt Leisnig. Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020. – Leipzig, September 2009.

**Europan [Europan 10, 2009]**

Europan: European 10. – Berlin 2009.

**Heckhausen, Philip; Raab, Alexander [Machbarkeitsstudie, 2011]**

Raab, Alexander; Heckhausen, Philip: Machbarkeitsstudie. Umbau Wohn- und Geschäftshäuser am Markt 10, 11 und 12. – Leisnig 2011.

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Fotos bauliche Missstände .....	XIII
Anlage 2: Leerstand Gewerbe .....	XIV
Anlage 3: Konzeptzusammenfassung European 10 .....	XV
Anlage 4: Fragebögen.....	XVII
4.1 Hauptfragebogen .....	XVII
4.2 Fragebogen persönliche Befragung .....	XIX
Anlage 5: Exceltabelle zur Datenauswertung Fragebogen.....	siehe Daten CD
Anlage 6: Exceltabelle zur Datenauswertung persönliche Befragung.....	siehe Daten CD



## Anlage 1: Fotos bauliche Missstände



**Abbildung 46: geringe Belichtung**

(Quelle: European [European 10, 2009])



**Abbildung 47: Bodenversiegelung, geringe  
Belichtung**

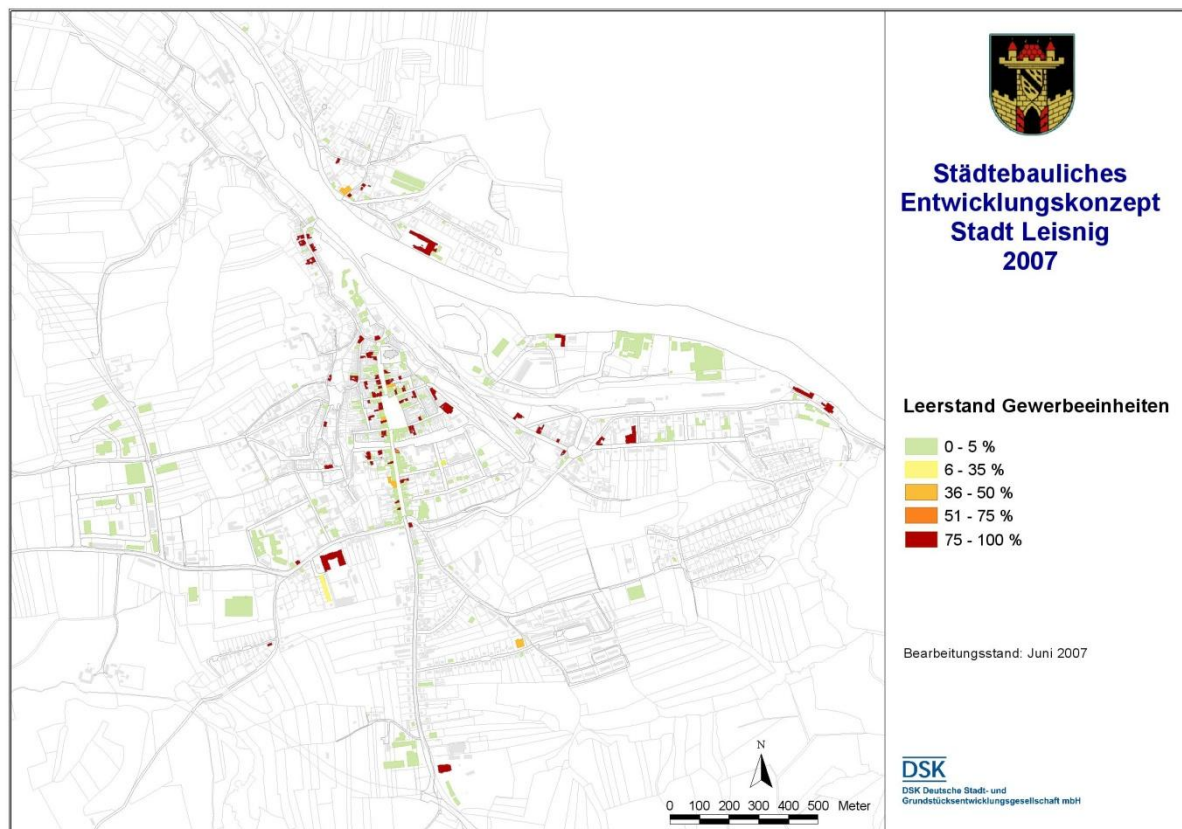
(Quelle: European [European 10, 2009])



**Abbildung 48: Grundstücksüberbauung**

(Quelle: European [European 10, 2009])

## Anlage 2: Leerstand Gewerbe



**Abbildung 49: Leerstand Gewerbeeinheiten**

(Quelle: DSK [Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2008])

## Anlage 3: Konzeptzusammenfassung European 10

Tabelle 9: Konzeptzusammenfassung

( eigene Zusammenstellung nach Auswertungsbericht European 10, 2009)

Titel	Leitidee	Entwicklungskonzept	Punktueller Maßnahmen	Öffentlicher Raum	Freiraumkonzept	Baulicher Ergänzungen
F[O]KUS Litzsch	Apfelbäume als Symbol des Obstanbaus	Entkernung der Innenhöfe, Markt verkehrsfrei, Einbahnstraßenring	Äpfelbäume über Baumpatenschaften finanziert	Markt verkehrsfrei, Freilichtbühne	neue Radwege, entkernte Innenhöfe als Freiräume thematisch gestaltet	zweite bauliche Schicht hofseitig, so dass Denkmalschutz eingehalten wird
Schauplatz Leisnig	historische Gebäudestruktur erhalten, private Investoren einbinden	Bastandsaufnahme, Schwerpunkträume festlegen, Ausgangspunkt: Marktplatz	Markt als Mittelpunkt, histor. Wohngebäude sanieren, Villen für Wohnen im Alter, moderne Reihenhäuser	Marktplatz unterteilt in sechs Zonen, Grünflächen	Radwege, Muldenweg, in Innenhöfen halböffentliche Gemeinschaftsflächen	Wintergärten, Balkone, Dachausbau, Stellplätze
Stadtrand	Randbereich der Altstadt soll verdichtet werden	im Randbereich Neubaumaßnahmen, Bestand in Altstadt soll erhalten bleiben und nur teilweise abgerissen werden	neue öffentliche Räume schaffen, Vitalisierung der Randzone	System öffentlicher Räume erschaffen	neuer Fuß- und Radweg	im Randgebiet neue Doppelhäuser und Sonderbauten, in der Altstadt Umnutzung der Hofgebäude, barrierefreie Wohnungen
Neue Wege	neue, vielgestaltete Wege	Stadt- und Landschaftsräume herausarbeiten, welche dadurch wiederentdeckt werden sollen, Entkernung und Begrünung der Innenbereiche, grüne Inseln	Schwerpunkt Altstadt, Markt, 100 Tiefgaragenplätze	Begrünung des Straßenraums, Öffnung der Höfe, Beruhigung des Verkehrs	ringförmiger Rad- und Wanderweg, angelegte grüne Inseln schaffen öffentlichen Raum in der Blockstruktur	Cafe am Markt, Kleinkunsthöhne, Parkplätze
KOKO Leisnig	mittelalterliche Stadt als Vorbild für Stadtentwicklung, kurze Wege, offene Planung	Steigerung der Aufenthaltsqualität in privaten Hinterhöfen, Förderung der Gemeinschaft	Leerstand nutzen für Kindergärten oder Altenwohnen	Straßen mit Aufenthaltscharakter, Markt, Kirche und Burg als Knotenpunkt	Fuß- und Radwege, Bäume, Bänke, Innenhofbebauung abreißen und zu Gärten transformiert	Grüne Innenhöfe, Terrassen, Parkhaus, barrierefreies Altenwohnen, nachhaltiges Bauen
Magnet	Magnet, der die Menschen in die Innenstadt zieht	öffentliche Plätze stärken, halböffentliche Gärten, neue Wegebeziehungen, öffentl. Parkplätze, Grünflächen, Sanierung Gebäude	Blöcke sollen neue Funktion erhalten z.B. Yoga-Zentrum	Marktplatz aufwertung: Fußgängerzone, Parkplätze	Grüner Gürtel um die Altstadt, Verbindung von Gärten und öffentlichen Plätzen	kubusförmige Energiezellen mit Photovoltaik-Zellen: Infobox, Pelletheizung, Schachspielzelle,...
Morphing Garden + City	Neue Markthalle, halböffentl. Grünräume	Entkernung der Innenhöfe, halböffentl. Grünräume	Markthalle in Mitten des Marktplatzes für kulturelle Nutzungen	Dach der Markthalle als begehrter Garten mit Cafe, offenes Parkdeck	Grünflächen in den Innenhöfen schaffen öffentlichen Gemeinschaftsraum als Obstgarten, Sportfläche oder Park	Rückbau des Altbestandes, besonders der Innenhofbebauung, Balkone, Freiraum
Wish you were here!	Stadt des 21. Jahrhunderts, neue Technologien	Stärkung bestehender Wirtschaftszweige wie Landwirtschaft oder Tourismus	Wasserpark an der Mulde, Entkernung der Wohnblöcke und Freiraumgestaltung, Rückbau der Plattenbauten, Öko-Tourismus mit Windturnbinenfeld, Biomasse-Kraftwerk	ein Segel überspannt den Marktplatz, Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Zentrums	Fahrrad- und Fußwege, mit thematischen Routen, Innenhöfe der Blocks sollen auch öffentlich zugänglich sein	Innenhöfe sollen entkernt werden, es sollen Spielplätze oder Cafes entstehen, Innensanierung unter Erhaltung der äußerlichen Fassaden
Urbanität durch wiederbelebte Dichte	das historische Herz aus seinem Dornröschenschlaf wecken	gewünscht ist der Rückzug in die Altstadt als Wohnort, Planungsbüro am Marktplatz	Präsenz der Altstadt stärken, Rundweg entlang der Stadtmauern, Gestaltung der Innenhöfe	Marktplatz als Anlaufpunkt für den ÖPNV	Innenhöfe thematisch gestalten: Grünflächen, Freiraum	historisches Stadtbild auch in den Neubauten fortschreiben
Leisnig "Tales of the future"	bestehende Qualitäten nutzen (Lage, kulturelles Angebot, Wohnstandort)	Landwirtschaftszentrum, Entkernung des Zentrums, Landschaftspark	Fassadenrenovierung, Plattenbauten rückbauen, Umgestaltung Marktplatz, städtische Grünräume bilden, Verkehrsstruktur verbessern	Marktplatz als Platz für Events, Wochenmärkte,..., Reduktion des Verkehrs, Brunnen und Sitzgelegenheiten, halböffentl. Grünflächen in Höfen	Spielstraßen, Rad- und Fußwege, Parkplätze außerhalb des Zentrums	Einfamilien- und Reihenhäuser fördern, Balkone, Terrassen, barrierefreies Wohnen



Titel	Leitidee	Entwicklungskonzept	Punktueller Maßnahmen	Öffentlicher Raum	Freiraumkonzept	Baulicher Ergänzungen
Living in green density	Rückbau zu einem kompakten Siedlungskörper	drei Stadtzonen: Innerstädtische Kernzone mit Büro / Gewerbe / Wohnen, das bebaute Stadtgebiet mit Wohnungen, der Grüngürtel	Innenstadt von PKW-Verkehr entlasten, ÖPNV stärken, Busbahnhof im Zentrum, Festhalle an der Mulde, Kulturzentrum	Höfe als öffentliche Räume zugänglich machen, dabei gilt der Markt als Mittelpunkt des Netzes aus Plätzen, Passagen und Grünflächen	Fuß- und Radwege für schnelle Verbindung innerhalb der drei Zonen	Entkernung der Innenhöfe, barrierefreies Wohnen
2100 Meter Leisnig	Entwicklung der Stadt entlang der bereits existierenden Nord-Süd-Linie	die an der Hauptachse liegenden Bauten haben Priorität bei der Revitalisierung, Mittel aus Förderprogrammen sollen genutzt werden um Bestand zu erhalten	drei Impulsgeber für die Stadt: Cafe an der Mulde mit Burgturm, mittelalterliche Wohnblocks den heutigen Bedürfnissen anpassen, Aussichtsturm mit Kletterwand	Umgestaltung des Marktplatzes mit Bänken, Wasserbecken,...	Plätze und Straßen im Zentrum sollen zusammenhängend gestärkt werden, Fokus auf denkmalpflegerische Instandsetzungen	Entkernung und Öffnung der Blöcke für Gärten und Stellplätze, Zusammenlegen von Wohneinheiten für Altenwohnen und eine Jugendherberge
Wild wild east	mittels Stadtmarketing und immobilienwirtschaftlichen Reizen die Einwohnerzahl erhöhen	leerstehende Gebäude sollen von der Stadt gekauft und an externe Interessenten verschenkt werden, welche im Gegenzug den Erstwohnsitz in Leisnig anmelden	Informationsplattform am Markt, Hochleistungs-Glasfasernetz	Marktplatzumgestaltung: Treppen, Baumdach aus Linden. Parkplätze in den Innenhöfen schaffen	Obstaumalleen, Fuß- und Radwege, Aussichtsplattformen	breites Spektrum an Wohnungsgrößen und -typen, Blockkernung, Wintergärten
Leisnig - slow cities	Wahrung der traditionellen Werte der Stadt, Identität als ruhige Kleinstadt	Wertschätzung von Traditionen, weniger Verkehr, weniger Lärm, lokale Produkte	neues Wegenetz, Tiefgarage unter dem Lindenplatz, historische Gebäudesubstanz aufwerten, Innenhöfe entkernen	Umgestaltung des Marktplatzes: frei von PKWs, neue Radstände und Bänke, Tram	zwei zentrale Verkehrsachsen für Bus und Tram, Fuß- und Radweg mit thematischen Routen, Blockinnenhöfe werden geöffnet als halböffentliche Bereiche	Kombination aus Wohnen und Büro, barrierefreie Wohnungen, kulturelle Nutzung
Walk this way	autofreie Altstadt unterstützt durch neue Fuß- und Radwege sowie Tramstationen	neues Wegesystem: zwei Traminien in Richtung O-W und N-S, Park-and-Ride; Entkernung der Altstadt, Neubauten mit öffentlichen, kulturellen Nutzungen	Unterhalb des Marktplatzes wird eine Tiefgarage für Anwohner errichtet	PKW-Verkehr aus der Innenstadt entfernen, dadurch Wege für Fußgänger und Radfahrer schaffen	Wanderwege, Radwege, Rundweg, vielfältige Programme für Freizeit und Sport	Variation an Wohntypologien, Gebäude im Sinne der Nachhaltigkeit sanieren
Vitalisierung des historischen Zentrums	Vitalisierung des Marktes und umliegender Viertel	Entkernung der Blöcke, öffentliche Hinterhöfe, neue Wegeverbindungen, grüne Terrassen, Tiefgaragen und Parkterrassen	kleine und mittelgroße Wohnungen bis hin zu Stadthäusern sollen entstehen, barrierefreie Wohnformen, Mehrgenerationennutzung der Blocks	Markt teils Verkehrszone, teils verkehrsberuhigt mit Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen, Wasserbecken,...	neue Wegeverbindungen, neuer Radweg	denkmalgerechte Sanierung der Fassaden, Balkone, Dachterrassen, Nutzung erneuerbarer Energien
Obstmetropole Leisnig	Obstanbau als städtebauliches Leitbild	neue Obstanbauflächen anlegen, Bepflanzung der Innenhöfe der Altstadt	Gestaltung eines Blocks: öffentlich Obstpresse, Hofladen, Hostel, Bürgerzentrum	Markt erhält mobile Obstbaum-Pflanzkästen	Obstwanderweg von den Obstanbaugebieten über die Altstadt bis zu den Fallobstwiesen, Entkernung der Blöcke: Obstgärten	Wintergärten, Balkone, Bandwände
Urban Punc.	Interpunktion: minimale Eingriffe in die Stadtstruktur	neue Verkehrsverbindungen, Lösungen für Leerstand und Parkplatzbedarf finden, Funktionalität des Gebäudebestandes verbessern	Busbahnhof mit Fahrradverleih und Cafe am bereits existierenden Bahnhof, Spa-Bereich am Schwimmbad, Wanderstation mit Proviant und Erfrischungen, Kochschule mit Archiv lokaler Rezepte,...	Marktnutzung: Wochenmärkte, Theater, Kino oder Modenschau, Aussichtsturm, Information, 200 unterirdische Parkplätze	neue Rad- und Wanderwege, halböffentliche Grünräume in den Blockinnenbereichen	neuer Gebäudetyp für das Zentrum: "Apostroph": Nutzungen für die Gemeinschaft wie Cafe, Bücherei, Fitness / Wohnungen im OG mit Balkonen
Leisnig, ein Netzwerk von städtischen Räumen	ursprüngliche Funktion der Altstadt als urbaner Lebensraum und Wohnort wiederherstellen	Netz aus öffentlichen und halböffentlichen Räumen, Blöcke entkernen, thematische Innenhöfe, Wohnangebot für alle Generationen			Verknüpfung der Innenhöfe durch Passagen und Treppen, Stadtwanderrouten durch die Altstadt, Parkgaragen unter die Blöcke	Blöcke entkernen, Blockränder sanieren, Nutzungen für Dienstleistungen, Gewerbe und/oder Wohnen
Open source city	neue Gebäude errichten, deren Nutzung offen ist	öffentliche Baulücken schließen durch Terrassen, Parkplätze, ... Entkernung der Blöcke, neues Netz aus Fuß- und Radwegen	Verkehr im Zentrum neu strukturieren, Gebäude sanieren und Baulücken schließen	Altstadt wird zur Fußgängerzone	neue Fuß- und Radwege	Wohnungen für Singles, Paare und auch Familien entstehen. Baulücken mit Gemeinschaftsobjekten füllen (Parken, Spielplatz, Fitness, Restaurant,...)

## Anlage 4: Fragebögen

### 4.1 Hauptfragebogen

#### Geschlecht

männlich ☐  
weiblich ☐

#### Alter

18-24 Jahre ☐  
25-34 Jahre ☐  
35-44 Jahre ☐  
45-54 Jahre ☐  
55-65 Jahre ☐  
> 65 Jahre ☐

#### Familienstand

verheiratet ☐  
in einer Partnerschaft ☐  
alleinstehend ☐  
Kinder ☐

#### Berufsgruppe

Auszubildender ☐  
Wehrdienst- / Zivildienstleistender ☐  
Student ☐  
Arbeitnehmer ☐  
Selbstständig ☐  
z. Z. arbeitssuchend ☐  
im Ruhestand ☐

#### Wohnform

Einfamilienhaus ☐  
Doppelhaushälfte ☐  
Wohnung im Neubau ☐  
Wohnung im Altbau ☐  
Eigentumswohnung ☐

#### Wohngegend in Leisnig (bitte versuchen Sie sich bestmöglich einzuordnen)

Stadtzentrum (Schlossbergstraße – Lindenplatz / Neumarkt – Bergstraße) ☐  
Breite Gasse / Gorschmitzer Gasse / Ziegelgasse ☐  
Lindenplatz- Johannistalstraße ☐  
Chemnitzer Straße / Karl-Liebknecht-Straße / Gartenstraße ☐  
Jahnstraße / Sachsenplatz / An der Meline ☐  
Bahnhofsvorstadt / Olbrichtplatz / Georg-Friedrich-Händel-Straße ☐  
Lönsstraße / An der Gucke / Eintracht ☐  
Colditzer Straße / Eulenbergstraße / Georg-Rümler-Weg ☐  
Wilhelm-Oswald-Straße / Kantstraße / Hauschildstraße ☐  
Am Donnerberg ☐  
Ortsteil ☐

#### Wie wirkt die Stadt Leisnig auf Sie?

	trifft vollkommen zu	trifft einigermaßen zu	trifft wenig zu	trifft nicht zu
sauber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
modern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ruhig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

freundlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attraktiv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abwechslungsreich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
fortschrittlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
persönlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
familienfreundlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Welche Punkte machen für Sie eine hohe Wohnqualität aus?**

**Geben Sie bitte eine Platzierung von 1. – 12. an, wobei 1. das für Sie wichtigste Merkmal wäre.**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Ruhe  | <input type="checkbox"/> |
| Grünflächen   | <input type="checkbox"/> |
| Parkmöglichkeiten   | <input type="checkbox"/> |
| gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel                                    | <input type="checkbox"/> |
|   |                          |
| Barrierefreiheit (z. B. Fahrstuhl im Gebäude)                                   | <input type="checkbox"/> |
| moderne Wohnungen   | <input type="checkbox"/> |
| Balkon, Terrasse  | <input type="checkbox"/> |
| geringe Betriebskosten  | <input type="checkbox"/> |
|   |                          |
| Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar (Bäcker, Blumenhändler,...) | <input type="checkbox"/> |
| Ärzte, Kindereinrichtungen befinden sich in der Nähe                            | <input type="checkbox"/> |
| eine abwechslungsreiche Auswahl an Gastronomie                                  | <input type="checkbox"/> |
| Sport- und Kulturangebote   | <input type="checkbox"/> |

**Wie beurteilen Sie die in geplanten Modernisierungsmaßnahmen in der Leisniger Altstadt?**

Finde ich gut, ☐  
 weil \_\_\_\_\_

Finde ich nicht gut, ☐  
 weil \_\_\_\_\_

**Könnten Sie sich vorstellen, in Zukunft eine modernisierte Wohnung in Leisnigs Altstadt zu beziehen? Der Kaltmietpreis liegt ca. bei 4,00€ - 4,90€/m².**

- Ja ☐      Nein ☐ , denn
- der Mietpreis ist zu hoch. ☐
  - ich möchte meine alte Wohnung nicht verlassen, ich hänge daran. ☐

- ein Umzug ist mir zu aufwendig. ☐
- (finanzielle, gesundheitliche Gründe u. a. m.)
- die zentrale Innenstadtlage gefällt mir nicht. ☐

**Anmerkungen Ihrerseits:**

---

**4.2 Fragebogen persönliche Befragung**

**Altersgruppe:**

**Familienstand:**

- verheiratet ☐
- in einer Partnerschaft lebend ☐
- Kinder ☐

**Arbeitsorte:**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

**Warum haben Sie sich für den Wohnstandort Bockelwitz in der Region *Leisnig und Umgebung* entschieden?**

- Zwischenstation der Arbeitsorte ☐
- gute infrastrukturelle Anbindung (A14) ☐
- Umgebungsreize, die die Region als Wohnstandort attraktiv machen ☐

- Einkaufsangebot in Leisnig ☐
- Kindergärten, Ärzte in der Nähe ☐
- ländliche Atmosphäre ☐
- Kulturelle Angebote (Burg Mildenstein,...) ☐
- Sportangebote ☐
- Anderes: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Finden Sie im Nachhinein, dass Sie für sich die richtige Standortwahl getroffen haben?**

Ja ☐

Nein ☐

Wenn Nein, warum nicht?

---



---

**Wie wirkt die Stadt Leisnig als angrenzende Stadt auf Sie?**

	trifft vollkommen zu	trifft einigermaßen zu	trifft wenig zu	trifft nicht zu
sauber	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
modern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ruhig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
freundlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attraktiv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abwechslungsreich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
fortschrittlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
persönlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
familienfreundlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich versichere, dass ich meine Bachelorarbeit ohne Hilfe Dritter und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt und die den benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntliche gemacht habe.

Ich erkläre weiterhin, dass die Arbeit noch nicht im Rahmen eines anderen Prüfungsverfahrens eingereicht wurde.

Mittweida, im Oktober 2011.

---

Anne Zimmermann